

Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus

**Janne Jalava, Henri Lahtinen, Tanja Tyvimaa,
Maarit Vuorela ja Sari Arolinna**



Ympäristöministeriön raportteja 16/2017

Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus

Janne Jalava, Henri Lahtinen, Tanja Tyvimaa,
Maarit Vuorela ja Sari Arolinna



Ympäristöministeriö

ISBN: 978-952-11-4709-8 (nid.)

978-952-11-4710-4 (PDF)

Kansikuva: YHA-Kuvapankki / Laura Rautjoki

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Tietotuki- ja julkaisuyksikkö, Marianne Laune
Helsinki 2017

Kuvailulehti

Julkaisija	Ympäristöministeriö		Toukokuu 2017
Tekijät	Janne Jalava, Henri Lahtinen, Tanja Tyvimaa, Maarit Vuorela ja Sari Arolinna		
Julkaisun nimi	Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön raportteja 16/2017		
ISBN painettu	978-952-11-4709-8	ISSN painettu	1796-1696
ISBN PDF	978-952-11-4710-4	ISSN PDF	1796-170X
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4710-4		
Sivumäärä	80	Kieli	suomi
Asiasanat	asuminen, asuntotuotanto, asuntovarallisuus, ikääntyminen, ikääntyneet, väestörakenne, toimintakyky		
Tiivistelmä <p>Maamme väestön nopea ikääntyminen ja ikärakenteen muutokset näkyvät paikallistasolla ja erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla. Tulevaisuudessa ikääntyneet hakeutuvat yhä enemmän keskusta-alueille palvelujen läheisyyteen. Ikääntynyt väestö on myös hyvin heterogeenistä: osa elää aktiivista, kuluttamisen ja vapaa-ajan täyttämää elämää ja osa pienen eläkkeen turvin. Tulo- ja varallisuuserot näkyvät myös asumisratkaisun valinnassa.</p> <p>Selvityksen tavoitteena oli ikääntyneiden asumisen tarpeiden, ratkaisujen, rahoituksen ja hallintamuotojen arviointi. Palveluasuminen rajattiin tarkastelun ulkopuolelle. Erityisesti on kiinnitetty huomiota ikääntyvien asumiseen liittyviin tarpeisiin ja mihin tarvitaan valtion tukemaa asumista. Valtion tuelle on tarvetta niin uudis- kuin korjausrakentamisessa myös tulevaisuudessa. Tukea tulee suunnata pienituloisten asumiseen.</p> <p>Ikäihmisten asumisen haasteita ei voida ratkaista irrallisena muun väestön asumisesta. Jatkossakin tulisi tarjota monipuolisia asumisratkaisuja kaikenikäisten joukossa. Keskeisiksi kehittämiskohteiksi nousevat monisukupolvisen asumisen mahdollistavat palvelu- ja sukupolvikorttelit. Monipuolisten yhteisöllisten asumismuotojen tuottamisessa tarvitaan myös yhteiskunnan tukea. Asumista ja asuntojen korjaamista koskevalla neuvonnalla tuetaan puolestaan seniorikansalaisten omaa ennakkointia ja varautumista asumisensa suhteen. Monipuolisen asumisen tuottamiseksi ARAn tulee vahvistaa vuoropuhelua kuntien ja jatkossa myös sote-alueiden kanssa.</p>			
Kustantaja	Ympäristöministeriö		
Painopaikka ja vuosi	Lönnberg Print & Promo, 2017		
Julkaisun myynti/ jakaja	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Presentationsblad

Utgivare	Miljöministeriet		Maj 2017
Författare	Janne Jalava, Henri Lahtinen, Tanja Tyvima, Maarit Vuorela och Sari Arolinna		
Publikationens titel	Behov och genomförande av boendelösningar för äldre		
Publikationsseriens namn och nummer	Miljöministeriets rapporter 16/2017		
ISBN tryckt	978-952-11-4709-8	ISSN tryckt	1796-1696
ISBN PDF	978-952-11-4710-4	ISSN PDF	1796-170X
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4710-4		
Sidantal	80	Språk	finska
Nyckelord	boende, bostadsproduktion, bostadstillgångar, åldrande, äldre, befolkningsstruktur, funktionsförmåga		
Referat <p>Att befolkningen i vårt land snabbt blir äldre och att åldersstrukturen förändras syns på lokalplanet och i synnerhet i områden med krympande befolkning. I framtiden söker sig de äldre i allt högre grad till servicen i centrumområdena. Den åldrande befolkningen är också en mycket heterogen grupp: en del lever ett aktivt liv fyllt av konsumtion och fritidsaktiviteter, medan en del lever med en låg pension. Skillnaderna i inkomst och förmögenhet syns också i valet av boendelösning.</p> <p>Målet med utredningen var att bedöma de behov, lösningar och förvaltningsformer och den finansiering som anknyter till äldres boende. Utredningen omfattade inte serviceboende. Det har fästs särskild vikt vid de behov som gäller äldres boende och de ändamål för vilka statligt understött boende behövs. Det finns även i framtiden behov av statligt stöd för såväl nybyggnad som ombyggnad. Stöd bör riktas till boende för personer med små inkomster.</p> <p>Utmaningarna när det gäller äldres boende kan inte lösas utan hänsyn till den övriga befolkningens boende. Det bör även i fortsättningen erbjudas mångsidiga boendelösningar bland personer i alla åldrar. Centrala utvecklingsobjekt är service- och generationskvarter som möjliggör boende för flera generationer. I produktionen av mångsidiga former för gemenskapsboende behövs också samhällets stöd. Genom rådgivning som rör boende och reparation av bostäder vill man se till att seniormedborgarna själva förhåller sig proaktivt till det egna boendet. ARA bör öka dialogen med kommunerna, och i fortsättningen också med social- och hälsovårdsområdena, med tanke på produktionen av mångsidigt boende.</p>			
Förläggare	Miljöministeriet		
Tryckort och år	Lönnberg Print & Promo, 2017		
Beställningar/ distribution	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Description sheet

Published by	Ministry of the Environment		May 2017
Authors	Janne Jalava, Henri Lahtinen, Tanja Tyvima, Maarit Vuorela and Sari Arolinna		
Title of publication	Demand for housing solutions for the older population and how to meet the demand		
Series and publication number	Reports of the Ministry of the Environment 16/2017		
ISBN (printed)	978-952-11-4709-8	ISSN (printed)	1796-1696
ISBN PDF	978-952-11-4710-4	ISSN (PDF)	1796-170X
Website address (URN)	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4710-4		
Pages	80	Language	Finnish
Keywords	Housing, residential construction, housing wealth, ageing, older people, population structure, functional capacity		
Abstract <p>The quickly ageing Finnish population and the changes in the age structure can be seen at the local level, particularly in areas where the population is decreasing. In the future, more and more senior citizens will move to population centres to be closer to the services. Furthermore, the aged are a very heterogeneous group: some older people lead very active lives and spend a lot of money on their leisure activities, while others only have a meagre pension. These differences in income and wealth also influence their choice of housing.</p> <p>The purpose of this study was to assess the housing needs, solutions, funding and management methods of the older population. Assisted living accommodation was not included in the scope of the survey. Special attention was paid to housing needs of the older persons and the demand for state-supported housing. State subsidies will be needed for both new construction projects and renovation projects also in the future. Most of the subsidies should be allocated to housing solutions for people with low income.</p> <p>The housing challenges of the older people cannot be solved as a separate problem that is not connected to the housing solutions of the whole population. Varied housing solutions for people of all ages should be offered also in the future. An identified key development area are city blocks with services and housing for people of several generations. Support from society is also needed to realise such varied co-housing solutions. Counselling on housing and renovation of homes would, in turn, support the preparation of senior citizens for their own future housing needs. To ensure a varied housing offering, the Housing Finance and Development Centre of Finland (ARA) must improve its cooperation with municipalities and the future health and social services areas.</p>			
Publisher	Ministry of the Environment		
Printed by (place and time)	Lönnerberg Print & Promo, 2017		
Publication sales/ Distributed by	Distribution by: julkaisut.valtioneuvosto.fi Publication sales: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Sisältö

Esipuhe	9
1 Johdanto	11
1.1 Selvityksen tausta.....	11
1.2 Selvityksen tavoitteet ja tarkasteltavat kysymykset.....	14
1.3 Menetelmät ja aineistot.....	15
2 Ikääntyneiden asumisen vaihtoehdot ja asumistarpeet	17
2.1 Keskeiset asumisen vaihtoehdot.....	17
2.2 Asumiseen liittyvät moninaiset tarpeet ja toiveet	19
3 Ikääntyneille suunnatun asuntokannan nykytila	21
3.1 Asuntojen määrä, asumisvaihtoehdot ja laatu	21
3.2 Asuntojen uustuotannon tilanne ja vuokra-asuntojen korjaaminen.....	24
4 Valtion tukemat asumismuodot ja tuetun asumisen kehittäminen	25
4.1 ARAn tuki asumiseen	25
4.2 Valtion tuen tarve.....	27
4.3 Senioriasumisoikeustalot valtion tukemana vaihtoehtona.....	30
4.4 Rahoittajien näkemykset ikääntyneiden asumisen tulevaisuudesta	33
5 Uudenlaiset asumismuodot ja ikääntyneiden asumisen rahoitus	37
5.1 Kotimaisia esimerkkejä uusista vaihtoehdoista.....	37
5.2 Kansainvälisiä esimerkkejä ikääntyneiden uusista asumismuodoista.....	43
5.2.1 Asunto-osuuskunnat	43
5.2.2 Kohti yhdessä asumisen kokonaisratkaisua	45
5.2.3 Ikääntyneiden ja nuorten yhdessä asuminen Ranskassa	47
5.2.4 Monisukupolviset yhteisöt Saksassa.....	48
5.2.5 Neptuna senioritalo Ruotsissa	50
5.2.6 Ageing in place -projekti Australiassa.....	51
5.2.7 Shared Start -asunnot Läntisessä Australiassa	53
5.2.8 Oakcreek -yhteisö Oklahomassa.....	54
5.3 Uusia rahoitusmuotoja ikääntyneiden asumiseen	56
5.3.1 Käänteinen asuntolaina	56
5.3.2 Vaikuttavuusinvestoiminen eräänä rahoitusratkaisuna	57

6 Yhteenveto	59
6.1 Johtopäätökset	59
6.2 Kehittämissuosituks	63
LÄHTEET	68
LIITTEET	69
Liite 1. Selvityksessä haastatellut henkilöt	69
Liite 2. Työpajoihin osallistuneet henkilöt	71
Liite 3. Kuntien vanhusneuvostoilte suunnatun kyselyn runko / Enkät om äldres boendebehov och statligt understödda boendelösningar	73
Liite 4. Haastattelurunko	79

ESIPUHE

Keskustelu ikääntyneiden asumisen vaihtoehtoista ja etenkin yhteisöllisestä senioriasumisesta on ollut vilkasta viime aikoina. Omaa asuinympäristöä ja asumista onkin tärkeää tarkastella ikääntymisen näkökulmasta hyvissä ajoin. Esteettömyyteen ja turvallisuuteen liittyvien tekijöiden ottaminen huomioon tukee kotona asumista. Tällä hetkellä eläkkeelle siirtyvät ovat pääosin tottuneet järjestämään oman asumisensa ilman yhteiskunnan tukea, mutta heidän joukossaan on myös pienituloisia ikääntyneitä, joiden asunnot eivät vastaa heidän tarpeitaan. Asumisen ennakointiin voidaan kannustaa monin tavoin. Asuntovarallisuutta voidaan hyödyntää asunnon korjaamisessa ja tarvittavien palvelujen ostamisessa. On myös tarpeen kehittää ja tuottaa vaihtoehtoja ikääntyneiden asumiseen.

Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman mukaisesti toteutettiin tämä selvitys ikääntyneiden asumisen uustuotantotarpeista, ratkaisuista ja rahoituksesta sekä hallintamuodoista. Selvityksessä kartoitetaan, mitä asumisratkaisuihin liittyviä tarpeita ja toiveita ikääntyneillä on ja millaisille ratkaisuille on kysyntää. Tarkastelu kohdistuu tavallisiin omistus- ja vuokra-asuntoihin, seniori- ja yhteisöasumiseen sekä muihin ikääntyneille sopiviin asumismuotoihin. Ikääntyneiden tehostettua palveluasumista, jossa henkilökuntaa on paikalla ympäri vuorokauden, ei tässä kuitenkaan käsitellä. Keskeinen tavoite on vastata kysymykseen tarvitaanko valtion tukea ikääntyvän väestön asumiseen. Tämän pohjalta arvioidaan valtion tukeman asuntotuotannon rahoitusmuotoja ja -ehtoja suhteessa esille tulleisiin asumisen tarpeisiin.

Selvitys pohjautuu kirjalliseen aineistoon, kuten tehtyihin tutkimuksiin, sekä vanhusneuvostojen, kuntien, järjestöjen edustajien ja muiden asiantuntijoiden näkemyksiin. Lisäksi kuvataan ikääntyneiden asumisesta kotimaisia ja kansainvälisiä esimerkkejä Länsi-Euroopan maista, Australiasta ja Yhdysvalloista.

Selvityksen ovat tehneet Janne Jalava, Henri Lahtinen, Maarit Vuorela ja Sari Arolinna Ramboll Management Consulting Oy :stä ja Tanja Tyvimaa Queenslandin teknillisestä yliopistosta. Ympäristöministeriö on rahoittanut työn.

Ikääntynyt väestö on asuinoloiltaan ja asumistarpeiltaan ja -toiveiltaan hyvin monimuotoinen, kuten myös olemassa oleva asuntokantakin. Kun myös paikalliset olosuhteet ja väestöennusteet vaihtelevat eri puolella maata, tarvitaan erilaisia ratkaisuja ja myös vaihtoehtoja, vaikka päätarkaisu ikääntyneiden asumisessa onkin tavallinen asunto muun väestön joukossa. Tällöin saattaa olla tarvetta korjata sitä esteettömäksi ja turvalliseksi. Ikääntyvän väestön asuinolojen parantaminen vaatii kansalaisten oman aktiivisuuden lisäksi hallinnonalojen yhteistyötä niin kunnissa kuin valtion tasollakin.

Toukokuu 2017

Raija Hynynen

Asuntoneuvos

1 Johdanto

1.1 Selvityksen tausta

Suomen väestö ikääntyy tällä hetkellä kovaa vauhtia. Ikääntyneellä henkilöllä tarkoitetaan yleensä 65 vuotta täyttäneitä. Tämän selvityksen kohdalla asumiseen liittyvän ennakkoinnin ja varautumisen kohdalla tarkastellaan jo 55 vuotta vanhempaa väestöä.

Tilastokeskuksen väestöennuste ulottuu vuoteen 2065. Sen mukaan 65–74 -vuotiaiden määrä saavuttaa huippunsa (noin 712 000) vuonna 2020. 75–84 -vuotiaiden määrä lisääntyy nykyhetkestä vuoteen 2030, minkä jälkeen määrä pysyttelee 500 000 yläpuolella 2040-luvun puoliväliin. Yli 84-vuotiaiden määrä kasvaa koko ennustekauden ajan lukuun ottamatta pientä notkahdusta 2050-luvulla. (Tilastokeskus 2015, Helminen ym. 2017).

Tulevina vuosikymmeninä ikääntyneiden määrä kasvaa erityisesti kaupunkialueilla ja taajamissa. Yli 75-vuotiaiden määrän ennakoidaan kaksinkertaistuvan kaupunkialueilla vuosina 2015–2035. Timo Aron (2016) analyysin mukaan maassamme tulee olemaan yli 30 kuntaa, joissa yli 75-vuotiaiden osuus kasvaa vuosina 2015–2030 kaksinkertaiseksi. Eräänä esimerkkinä Aro mainitsee Kirkkonummen, jossa yli 75-vuotiaiden määrä lisääntyy mainitussa ajassa 157 prosenttia. Lisäksi nykyinen vanhusväestö yli kaksinkertaistuu pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen, Turun ja Oulun kehyskunnissa. (Aro 2016.) Myös kaupunkien kehysalueilla ikääntymiskehitys on suhteellisen nopeaa. Maaseutualueilla ikääntyneiden määrä kasvaa nopeimmin maaseudun paikalliskeskuksissa. Muilla maaseutualueilla ikääntyneiden määrä ei nouse yhtä nopeasti kuin kaupungeissa, mutta heidän suhteellinen osuus koko väestöstä kasvaa huomattavasti nuoren ja työikäisen väestön määrän vähetessä (Helminen ym. 2017).

Väestön vanhenemisen asettamiin haasteisiin on ensimmäisenä törmätty harvaanasuissa, pitkien etäisyyksien kunnissa kuten Luhanka, Punkalaidun ja Rautavaara. Ikärakenteen tuomia haasteita tullaan pienellä viiveellä kohtaamaan myös kehyskunnissa. Aron (2016) arvion perusteella yksi tulevaisuuden haaste on, jäävätkö ikääntyneet ihmiset enää

kehyskuntiin. Tälläkin hetkellä on nähtävissä, että iän karttuessa kaupunkien reuna-alueilta ja kehyskunnista hakeudutaan keskusta-alueille, joissa palveluita on paremmin saatavilla. Samansuuntaisia tuloksia havaittiin jo kymmenen vuotta sitten. Anneli Junton (2007, 73) tutkimuksen perusteella kaupunkien keskustat olivat jo tuolloin ikääntyvien muutoissa suosituin suunta. Jonkin verran muutettiin myös kasvukeskuksissa edullisimpien asuntojen hintatason alueille ja maaseudulle.

Suomen ympäristökeskuksen valmistumassa olevan tutkimuksen (Helminen ym. 2017) perusteella alueet, joissa on paljon ikääntyviä ikäluokkia, muuttuvat väistämättä ikärakenteeltaan vanhemmiksi, koska ikääntyneiden muuttoalttius on matala ja muuttoetäisyydet lyhyitä. Ikääntyneiden muutossa on useimmissa tapauksissa kyse siirtymästä sopivampaan asuntoon tutulla asuinalueella. Ikääntyneet muuttavat harvoin kokonaan uuteen asuin-ympäristöön eli vaihtavat kaupunkia tai siirtyvät maaseudulta suureen kaupunkiin. Tämä tarkoittaa sitä, että paras arvio tulevaisuuden ikääntyneiden asuinalueista saadaan, kun katsotaan ikääntymisen kynnyksellä olevien ikäluokkien alueellista jakaumaa. Paikallaan ikääntyminen johtaa siihen, että merkittävä osa näistä ihmisistä asuu samalla paikalla vielä pitkään ja vaikuttaa tätä kautta alueen ikärakenteeseen.

Ikääntyminen on jaoteltu Suomessakin 2000-luvun taitteesta saakka niin sanottuihin kolmanteen ja neljänteen ikään. Kolmas ikä liittyy uuden vanhuuden esille nousuun. Silloin ikääntyneiden ihmisten elämässä korostuvat kulutus, kulttuuri, elämäntapa ja yksilölliset valinnat (Koskinen ym. 2007, 45). Kolmas ikä on työnteon jälkeistä aikaa, jolloin ihminen on vapaa toteuttamaan persoonallisia päämääriään. Neljäs ikä puolestaan tarkoittaa varsinaista vanhuutta, riippuvuutta muista ja raihnaisuutta (Koskinen ym. 2007, 47). Kolmannen iän sosiaalisina edellytyksinä Peter Laslett (1996) pitää vapaa-aikaa, itsenäistä elämää ja koulutusmahdollisuuksia. Eläkejärjestelmät, palvelukulttuuri, asumistapa ja osallistumismahdollisuudet ovat edellytyksiä laajeneville mahdollisuuksille (Koskinen ym. 2007, 49).

Suomen ympäristökeskuksen tutkimuksen (Helminen ym. 2017) mukaan selvästi suurempi osuus ikääntyneistä (erityisesti kolmannen iän edustajista) asui mieluiten kerrostalossa ja keskustassa kuin nyt asuu. Nykyisessä elämäntilanteessa suurten taajamien 65–74-vuotiaista 60 % asui mieluiten kerrostalossa ja 75–84-vuotiaista 70 %. 75–84-vuotiaista peräti puolet asui mieluiten kaupungin keskustassa, mikä on kolminkertaisesti nykyiseen verrattuna. Pientalossa haluaisi asua harvempi ikääntynyt kuin tällä hetkellä asuu ja nekin, jotka haluavat asua pientalossa, suosisivat enemmän taloyhtiömuotoista pientaloa, rivitaloa tai vastaavaa kuin omakotitaloa. Asumispreferenssien yleinen urbanisoituminen sekä ikääntyneiden asumiskriteerit, kuten palveluiden läheisyys ja asumisen vaivattomuus ohjaavat ikääntyneiden muuttoliikettä enemmän keskustoihin. Suurilla kaupunkiseuduilla alakeskukset ovat houkuttelevia ympäristöjä ikääntyneille ja keskustoja edullisempia. (Helminen ym. 2017.)

Tutkimusten mukaan ikääntyneiden muutot yleistyvät eläkeiän kynnyksellä. Muutot liittyvät elämän käännekohtiin, yleisiin tai yksilöllisiin. Käännekohtat ajoittuvat usein kolmanteen ikään. (Juntto 2008.) Ikääntyneiden muuttokeskittymät sijoittuvat kolmannen ja neljännen iän alkuun, 60–65 -vuotiaisiin sekä 75 vuotta täyttäneihin. Jälkimmäinen muuttoaalto neljännessä iässä on yleensä pakon sanelemaa ja tutun ympäristön säilyttäminen on monille tärkeää. (Helminen ym. 2017.) Ikääntyneillä on erilaisia mieltymyksiä ja myös hyvin erilaiset resurssit toteuttaa asumistoiveitaan. Kaikkien eläkkeet eivät riitä esimerkiksi siihen, että he ostaisivat uusista senioritaloista omistusasuntoja, vaikka he olisivat muuten velattomia (Juntto 2008, 51).

2000-luvun alusta saakka maassamme on rakennettu paljon senioritaloja. Yleinen periaate senioritaloissa on, että ne sijoitetaan kuntien tai taajamien keskustoihin lähelle kaupallisia palveluja, päivä/palvelukeskuksia ja että talojen pihapiirit suunnitellaan viihtyisiksi ja esteettömiksi. Taloissa on tilavat hissit ja yhteiset tilat ja niissä olevat asunnot suunnitellaan esteettömiksi. Senioritalossa jokaisen asunnon tulisi soveltua liikkumisen apuvälinettä käyttävälle asukkaalle. Senioritalot ovat osalle ikääntyneestä väestöstä toimiva ja haluttu asumisratkaisu. Omistuspohjainen senioritalo on hyvin toimeentuleville ikääntyneille soveltuva asumisvaihtoehto. Asumisoikeuteen perustuva senioritalo tai vapaa-rahoinen vuokratulo soveltuva taas niille, jotka aiempaa asuntoa myydessään eivät ole saaneet riittävästi varallisuutta ostaa esteetöntä asuntoa tai niille, jotka haluavat, että entisen asunnon myyntivoitosta jää varoja esimerkiksi palvelujen ostamiseen. Valtion tukema vuokratulo taas soveltuu niille, joilla ei ole tuloja tai varallisuutta hankkia itselleen vastaavaa asuntoa tai jotka asuvat jo ennestään vuokralla. (Laurinkari ym. 2005, 49-50.) Näitä tuloksia on vaikea kiistää tänäkään päivänä. Sen sijaan on syytä kysyä, ovatko senioritalot tai -korttelit enää ainoita vaihtoehtoja.

Suurten ikäluokkien sukupolvi on tottunut lähes koko elämänsä tekemään yksilöllisiä valintoja ja käyttämään palveluja. Tämä sukupolvi koostuu ikääntyneistä, jotka ovat kokeneet omakohtaisesti nuorisokulttuurin nousun ja sen kautta omaksuneet omien arvojen mukaisen ja tarpeet täyttävän elämäntavan. Kaikki tämän sukupolven ihmiset eivät halua asua senioritaloissa, vaan ovat valmiita hyvin monimuotoisiin uudenlaisiin asumisratkaisuihin. He voivat osana asumistaan olla aktiivisissa vanhempaa sukupolvea. Samalla tavalla osa heistä haluaa asua nuorempien keskuudessa tai toivoo ympärilleen monikulttuurista asumisympäristöä.

Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarkastelussa nousee esiin useita keskeisiä kysymyksiä. Ensimmäinen liittyy siihen, millaisilla alueilla ikääntyneet tulevat asumaan. Paineet kohdistuvat viimeisimpien tutkimusten mukaan kaupunkien keskustoihin, lähiöihin ja maaseudun taajamiin. Toinen kysymys liittyy siihen, millaista uustuotantoa näille alueille tarvitaan. Uustuotanto on pitkäaikainen investointi, rakennusten tulee olla muunneltavia ja niiden sijainti on hyvin keskeinen tekijä. Kolmas keskeinen kysymys on, voidaanko

nykyistä asuntokantaa korjata siten, että se olisi paremmin soveltuvaa ikääntyneille. Erityisesti paine kohdistuu kerrostaloihin ja yhtiömuotoisiin rivitaloihin. Tärkeää on pohtia sitä, millainen tarve on valtion tuelle ja mihin se tulee osoittaa.

1.2 Selvityksen tavoitteet ja tarkasteltavat kysymykset

Tämä selvitys on osa ympäristöministeriön koordinoimaa Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaa 2013–2017. Tavoitteena on selvittää ikääntyneiden asumisratkaisuihin liittyviä tarpeita ja toiveita, asumisen uustuotantarpeita, ratkaisuja, rahoitusta ja hallintamuotoja.

Keskeinen tavoite on vastata kysymykseen kenelle ikääntyneistä ja miksi tarvitaan valtion tukemia asumisratkaisuja. Toinen kysymys tähän liittyen on, miten ne voidaan toteuttaa.

Tässä yhteydessä tarkastellaan myös valtion tukeman asuntotuotannon rahoitusmuotoja ja -ehtoja suhteessa esille tulleisiin tarpeisiin. Selvityksen ulkopuolelle on jätetty palveluasumiseen ja sen kehittämiseen liittyvät ratkaisut.

Tarkasteltavia kysymyksiä ovat muun muassa seuraavat:

A. Ikääntyneiden asumistarpeet ja uustuotanto

- Millainen tarjonta on tällä hetkellä ikääntyneille suunnatun asumisen uustuotannossa?
- Millaisia asumistarpeita- ja toiveita ikääntyneillä on? Mihin ja millaista valtion panostusta toivotaan?

B. Valtion tukema uustuotanto ja asuntokannan korjausten tekeminen

- Millaisia valtion tukemia ikääntyneiden asumismuotoja tarvitaan?
- Mikä on ARA-asuntokannan korjausten tuen tarve, jotta saadaan esteettömiä ja yhteisöllisiä taloja ja asuntoja ikääntyneiden käyttöön (erityisesti pienillä paikkakunnilla)?
- Mikä on uusien ikääntyneiden ARA-vuokratalojen tarve (erityisesti suuremmat kaupungit ja taajamat)?
- Millainen on yhteisöllisten asosenioritalojen uustuotannon tilanne ja rakentamisen tuen tarve (minne ja minkälaisin ehdoin)?

C. Muut asumismuodot ja asumisen rahoitus

- Onko osaomistusasuminen toimiva ratkaisu ikääntyneille ja millaisessa muodossa? Voisivatko asunto-osuuskunnat olla toimivia ratkaisuja?

- Millaisia uusia kansainvälisiä toimivia ratkaisuja on löydettävissä hyödynnettäväksi maassamme? Miten niitä voitaisiin toteuttaa? Mikä olisi valtion tuen tarve?
- Kuinka olemassa olevaa asuntovarallisuutta voidaan hyödyntää ikääntyvien asumisratkaisuissa? Onko ratkaisu esimerkiksi käänteinen laina tai muut vastaavat vaihtoehdot?

1.3 Menetelmät ja aineistot

Tämän selvityksen tekemisessä on hyödynnetty erilaisia menetelmiä, kuten olemassa olevia aineistoja, kyselyjä, haastatteluja ja tapaustarkasteluja.

Selvityksen tavoitteisiin vastataan seuraavien menetelmien ja aineistojen avulla:

1. Dokumentti- ja kirjallisuusanalyysi kohdentuen viimeisimpään tutkimustietoon sekä kansallisella että kansainvälisellä tasolla.
2. Sähköinen kysely kuntien vanhusneuvostoilta.
3. Teemahaastattelut kuntien viranomaisille, valtion viranomaisille, ikääntyneitä edustaville järjestöille sekä yleishyödyllisille että vapaarahoitteisille rakennuttajille.
4. Benchmark-selvitys kansainvälisistä ikääntyneiden asumisen ratkaisuista.
5. Asumisen tulevaisuuskahvilat.

Kirjallisuusselvityksessä on keskitytty uusimpiin julkaisuihin sekä pääosin yliopistojen ja tutkimuslaitosten tutkimuksiin. Tämä raportti esittelee erilaisia kansainvälisiä esimerkkejä, joiden piirteitä voitaisiin toteuttaa myös Suomessa. Esimerkkien kohdemaita ovat Australia, Yhdysvallat, Ranska, Saksa ja Ruotsi. Lisäksi on kuvattu pari esimerkkiä Itävallasta ja Sveitsistä. Tutkimusmenetelminä on käytetty kirjallisuusanalyysia, henkilöhaastatteluja ja havainnointia.

Suomenkielinen ja ruotsinkielinen sähköinen kysely lähetettiin kuntien vanhusneuvostoilta, siihen vastasi 140 henkilöä. Vastauksia saatiin kaikista Manner-Suomen maakunnista. Kyselyssä kartoitettiin vanhusneuvostojen edustajien näkemyksiä heidän kuntansa ikääntyneiden asumistarpeista, uustuotannon tilasta sekä olemassa olevan vuokra-asuntokannan korjaustarpeista. Vastaukset edustavat vanhusneuvostojen näkemyksiä ja niiden taustalla ei ole välttämättä tietoa käynnissä olevista tai käynnistyvistä rakennushankkeista, vuokra-asuntokannan todellisista tarpeista tai niiden kunnosta. Selvityksen kannalta kyselyn olennainen merkitys on siinä, että sen avulla saatiin ikääntyneiden näkemyksiä esille maan eri puolilta.

Haastattelut toteutettiin puolistrukturoituina temaattisina yksilöhaastatteluina (Alvesson & Kärreman 2000). Niissä käytiin läpi selvityksen kannalta tarkoituksenmukaisia teemoja, mutta ei noudatettu kovin tiukasti strukturoitua rakennetta, vaan jätetään tilaa keskustelulle. Haastateltavat sovittiin yhteistyössä ympäristöministeriön ohjausryhmän kanssa. Haastattelut analysoitiin selvityksen teemoittelun avulla. Yhteensä tehtiin 51 haastattelua, joista osa oli ryhmähaastatteluja. Viranomaistahojen ja rakennuttajien haastatteluilla laajennettiin arviointia ja etsittiin vastauksia selvityksen kysymyksiin kokemusten ja tietojen pohjalta. Järjestöjen edustajien haastattelut puolestaan lisäsivät kokonaiskuvaa ikääntyvien asumistarpeista sekä selvensivät sitä, millaisia asumisen ratkaisuja valtakunnallisesti toimivat järjestöt haluavat tulevaisuudessa edistää.

Ikääntyneen väestön asumisen tulevaisuuskahvilat järjestettiin neljällä paikkakunnalla: Espoossa, Hyvinkäällä, Lohjalla ja Tampereella. Niiden tavoitteena oli innovatiivisena yhteiskehittelyn muotona kerätä laaja joukko tematiikasta kiinnostuneita toimijoita (virkamiehet, vanhusneuvostot, järjestöt ja vuokra-asuntoyhtiöiden edustajat) yhteiseen keskusteluun sekä kommentoida selvityksen alustavia tuloksia että iteroida niitä edelleen. Ikääntyvän väestön asumisen tulevaisuuskahvila oli ketterä tapa osallistaa joukko ihmisiä yhteiseen keskusteluun sekä saada monipuoliset ja laaja-alaiset pienryhmäkeskustelut integroitua yhteisiksi näkemyksiksi. Tulevaisuuskahvilat koostuivat kolmesta vaiheesta:

1. Tiedonsaanti: Osallistujat saivat tietoa keskusteluiden tueksi selvityksen alustavista tuloksista. Selvityksen tekijät pitivät tiiviin esityksen selvityksen teemoista ja alustavista tuloksista, jonka jälkeen osallistujat saivat tilaisuuden kysyä alustajilta tarkentavia kysymyksiä.
2. Fasilitoidut pienryhmäkeskustelut: Osallistujat jaettiin 4-8 hengen heterogeenisiin pienryhmiin. Jokaisessa ryhmässä oli mukana myös selvitystiimin fasilitaattori, joka varmisti toimivan keskusteludynamiikan sekä aiheessa pysymisen. Fasilitaattori toimi neutraalina tahona ja teki keskustelusta muistiinpanot. Osallistujat täyttivät keskusteluiden lomassa kehitysidealomakkeet.
3. Idealomakkeiden arviointi: Pienryhmäkeskusteluiden loppuun kaikki ideat käytiin läpi. Kukin osallistuja sai kommentoida ideoihin liittyviä mahdollisuuksia ja haasteita.

2 Ikääntyneiden asumisen vaihtoehdot ja asumistarpeet

2.1 Keskeiset asumisen vaihtoehdot

Suomalaisen ikääntyneen keskeisin asumismuoto on omistusasuminen, sillä noin 80 % 65 vuotta täyttäneistä asuu omistusasunnossa. Ikääntyneille suunnatut asumisvaihtoehdot voidaan jakaa kolmeen kategoriaan: itsenäinen asuminen (tavalliset asunnot ja senioritalot), palveluasuminen (palvelutalot) sekä laitoshoido (vanhainkodit ja terveyskeskusten pitkäaikaiset vuodeosastopaikat). Lisäksi on mahdollista saada kotihoitoa tavallisiin asuntoihin ja senioritaloihin. Senioritaloja ja muita itsenäiseen asumiseen tarkoitettuja vaihtoehtoja tuottavat kunnat, säätiöt ja yleishyödylliset yhteisöt sekä rakennusyritykset ja rakennuttajat. Hallinta- ja rahoitusmuotoja on useita. Rakennusyritykset ja rakennuttajat tarjoavat useimmin omistusasuntoja, joskus myös osaomistusvaihtoehtoa. Vuokra- ja asumisoikeusasuntoja on saatavana sekä vapaarahoitteisena että valtion tukemana. Eri asumismuotoja on tarjolla useita, mutta ainoastaan suuret kaupungit tarjoavat kaikkia vaihtoehtoja. Pienillä paikkakunnilla valittavana on joko tavallinen vuokra-asunto tai omistusasunto.

Erilaisista ikääntyneille suunnatuista asumisvaihtoehdoista huolimatta suurin osa suomalaisista ikääntyneistä asuu tavallisissa kerros-, rivi- tai omakotitaloissa. 65 täyttäneistä 58 % asui vuonna 2014 pientalossa (erillispientalot ja rivi- ja ketjutilat) ja 37 % kerrostalossa (kerros- ja luhtitalot). Erillispientalossa eli omakotitalossa asuvien osuus pienenee kohti vanhempia ikäluokkia, mutta yli 84-vuotiaistakin lähes kolmannes asuu omakotitalossa. (Helminen ym. 2017)

Vanhempi asuntokanta ei useinkaan täytä esteettömyysvaatimuksia. Vaikka ikääntynyt haluaisikin asua kotona, voi liikkumisen vaikeutuessa olla edessä muutto esteettömään asuntoon. Toisaalta haasteena ovat ikääntyneet, joiden liikuntakyky on jo heikentynyt ja jotka asuvat esimerkiksi hissittömässä talossa. Teknologia auttaa ikääntynyttä saamaan palveluja, kuten ostosten tekeminen netin kautta, mutta samaan aikaan kynnys poistua

omasta asunnosta nousee vielä korkeammaksi (JCHS 2016). Toistaiseksi teknologia-yritykset eivät ole ottaneet ikääntyvien tarpeita riittävästi huomioon, eikä kehitetyn teknologian hyödyntäminen ole ollut laajamittaista (Ympäristöministeriö 2017). Tällöin elämä voi rajoittua omaan kotiin ja pahimmassa tapauksessa kodista muodostuu ikääntyneelle vankila. Yksinäisyys ja eristyneisyys ovatkin ikääntyneille yhä suurempi ongelma. Vaikka kodin todetaan olevan paras paikka elää ja asua, voi se kuitenkin joissain tapauksissa olla riittämätön vaihtoehto oman toimintakyvyn ylläpitämiseen ja hyvän elämän turvaamiseen.

Monet ikääntyneet pohtivat vaihtoehtoja nykyisille asumismuodoille. Hyväkuntoiset eläkeläiset eivät ymmärrettävästi halua luopua itsenäisyydestä ja mahdollisuudesta päättää omista asioista. Kuitenkin tulevaisuus usein huolettaa, varsinkin jos lapsia tai puolisoa ei ole, tai lapset asuvat kaukana. Yksi ratkaisu on yhteisöasuminen, joka Yhdysvalloissa, Tanskassa ja Hollannissa on ollut jo pitkään varteenotettava vaihtoehto aktiivisille ikääntyneille, jotka haluavat turvata sosiaaliset kontaktit ja avun saannin. Suomessa tunnetuimpia yhteisöasumisen kohteita ovat Helsingin Arabianrannassa sijaitseva Loppukiri ja Jyväskylässä sijaitseva yhteisöllinen senioritalo Huhtasuon Ilona. Yhteisöllinen asuminen ei kuitenkaan sovi jokaiselle, vaikka sosiaalisesti olisikin aktiivinen. Osa asukkaista kokee, että yhteisöasuminen ei tarjoa tarpeeksi yksityisyyttä. (Tyvimaa 2010).

Jokaisella ihmisellä on omat mieltymykset siitä, kuinka he haluavat asua ja millainen on toiveasuunto. Myös ikääntyneillä ihmisillä on erilaisia tarpeita ja toiveita asumisen suhteen. Tämän vuoksi he tarvitsevat erilaisia asumismuotoja sekä asumiseen liittyviä palveluja ja aktiviteetteja. Tulevaisuudessa yhä useampi ikääntynyt asuu yksin, koska yksinelävien ja lapsettomien kotitalouksien määrä lisääntyy. Lisäksi haasteena ovat syrjäseuduilla asuvat ikääntyneet ihmiset. Tutkimukset korostavatkin tarvetta luoda uusia asumismuotoja syrjäseuduille, haja-asutusalueille sekä lähioihin niin, ettei ikääntyvän tarvitse luopua tutusta elinympäristöstä, ja samalla tarvittavat palvelut olisivat lähietäisyydellä. Ikääntyvien selkeästi yleisin asumisen preferenssi on asua lähellä ystäviä, lapsia tai sukulaisia (esimerkiksi JCHS, 2016, Juhila & Kröger, 2016, Jolanki & Kröger, 2015).

Erilaiset kolmannen sektorin järjestöt tuottavat asumista ja palveluja ikääntyvälle väestölle niin Suomessa kuin monessa muussakin maassa. Jyväskylässä toimiva Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jason yhteisöllisissä senioritaloissa asukastoimintaa kannustamassa ja asukkaiden käytännön asioiden tukena toimii asukastoiminnan ohjaaja. Hämeenlinnan, Tampereen ja Turun seuduilla Kotosalla-kodeissa asukkaat voivat palveluna hankkia apua esimerkiksi siivoukseen ja ruoanvalmistukseen. Tämän konseptin taustalla ovat Kotosalla-säätiö ja YH-kodit Oy.

Yhdysvalloissa on syntynyt yhteisöjä tai kyliä, kun kolmannen sektorin organisaatiot ovat alkaneet tarjota palveluja tietyllä alueella (JCHS, 2016). Ikääntyneet ovat hakeutuneet

asumaan alueelle, missä on tarjolla ikääntyville suunnattuja palveluja ja aktiviteetteja, vaikka nämä ”kylät” eivät ole tarkoituksenmukaisesti vain heille suunnattuja. Osa organisaatioista perii jäsenmaksua ja sitä vastaan tuottaa lähistöllä itsenäisesti asuville ikääntyneille palveluja. Näin on saatu vähennettyä esimerkiksi julkisen terveydenhuollon tarvetta (JCHS, 2016).

Tulevaisuudessa kohtaamme monenlaisia haasteita ikääntyvien asumisen suhteen, ja tähän vastaamiseksi tarvitsemme monenlaisia vaihtoehtoja sekä asumiseen että palvelutarjontaan. Onkin oletettavaa, että tulevaisuudessa erilaiset ikääntyneille suunnatut asumismuodot lisääntyvät ja moninaistuvat. Seuraavaksi analysoidaan kerätyn aineiston valossa ikääntyneiden ihmisten asumistarpeita ja asumiseen liittyviä toiveita.

2.2 Asumiseen liittyvät moninaiset tarpeet ja toiveet

Niin kuntien vanhusneuvostojen edustajat kuin lähes kaikki haastatellut tahot pitävät tärkeänä sitä, että tulevaisuudessa ikääntyville on olemassa monipuolisia asumisen vaihtoehtoja. Ikääntyneiden keskuudessa asumiseen liittyvät tarpeet vaihtelevat varallisuuden, fyysisen kunnon sekä olemassa olevan turvaverkon mukaan. Osa heistä on valmis nopeisiin ratkaisuihin. Hyvin toimeentulevat hyödyntävät ostopalveluja ja heillä on riittävästi varallisuutta erilaisten ratkaisujen toteuttamiseen.

Kuntien virkamiehet sekä vanhusneuvostojen ja järjestöjen edustajat nostivat esiin pienituloiset. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi koko ikänsä vuokralla asuneita tai pienen eläkkeen turvin eläviä ikääntyneitä, joilla ei ole realisoitavaa asuntovarallisuutta. Tämä ryhmä voidaan jakaa haja-asutusalueella sekä lähiöissä asuviin, joilla on tarve edullisille vuokra-asunnoille tai jossain määrin myös asumisoikeusasunnoille. Pienituloisille eläkeläisille on vuokra-asumisessa kuitenkin eräs etu suhteessa vanhan omistusasunnon haltijoihin: vuokra-asunnosta on kaupunkialueilla helppo muuttaa toiseen asuntoon. Sen sijaan vanhoissa kerrostaloissa omistusasunnoissa asuvia pienituloisia eläkeläisiä odottavat mittavat julkisivu- ja putkiremontit, jolloin tulojen riittämisestä voi tulla todellinen ongelma.

Lähes kaikki haastateltavat pitivät keskeisenä sitä, että ikääntyvän väestön asunnot ovat esteettömiä, kohtuuhintaisia ja lähellä sekä julkisia että yksityisiä palveluja. Esteettömyysratkaisujen lisääminen nykyiseen asuntokantaan – varsinkin vuokra-asuntoihin – olisi haastateltujen enemmistön mukaan selkeä ratkaisu monen kunnan ikääntyviä koskeviin asumistarpeisiin. Asuntojen lisäksi esteettömyyttä tulisi tarkastella yksittäistä asuntoa tai rakennusta laajemmin. Ikääntyvien osalta tämä tarkoittaa liikkumismahdollisuuksien

tarkastelua kokonaisuutena: Esimerkiksi miten helppoa palvelujen käyttäminen on ja löytyykö rollaattoreittejä riittävästi.

Erityisesti järjestöjen edustajat toivoivat, että ikääntyneillä on asumisessaan mahdollisuus tavata niin toisia ikäihmisiä kuin muiden ikäryhmien edustajia ja ottaa osaa monipuolisesti harrastus- sekä järjestötoimintaan. Myös kuntien edustajien haastatteluissa korostettiin yhteisöllisyyden merkitystä. Haastateltavien mukaan yhteisöllisyys on tärkeää niin sosiaalisten suhteiden, viihtyvyyden kuin olonsa turvatuksi kokemisen suhteen. Yhteisöllisyyttä asumisessa on analysoitu laajasti Asumisen uudet vaihtoehdot ja hyvä vanhuus (ASUVA)-tutkimuksessa (Jolanki ym. 2017). Sen keskeinen tulos on, että yhteisöllisyyden edistäminen asuinalueilla ja yhteisöllinen asuminen parantaa koettua hyvinvointia ja elämänlaatua. Seniorien yhteisöasumisessa maamme on jäljessä edelläkävijämaita Hollantia, Tanskaa ja Ruotsia. Esimerkiksi Tanskassa toiminta on vakiintunutta ja eri-ikäisten asumisyhteisöjä on kymmeniä (Pedersen 2015). ASUVA-hankkeen tulokset osoittavat, että yhteisöllisyyden edistämiseksi tarvitaan sitoutunutta ja määrätietoista toimintaa. Yhteisöllisyyden avulla myös ne iäkkäät, joiden toimintakyky on heikentynyt, voivat helpommin jatkaa totuttua elämäntapaansa.

Haastatteluissa korostui näkemys siitä, että ikääntyneiden ihmisten toiveena on saada asua omassa kodissaan niin pitkään kuin se on mahdollista. Asunnon vaihtaminen on hyvätuloisille helpompaa kuin pienituloisille. Varsinkin maaseudulla ikääntyneiden omistamien asuntojen markkina-arvo on usein niin pieni, että niiden myynnistä saatava tulo ei riitä oman omistusasunnon ostamiseen taajamista tai kaupunkien keskustoista. Tähän haasteeseen on törmätty myös suurten kaupunkien lähiöissä, joissa ikääntyneet asuvat vanhoissa omakotitaloissa. Lisäksi tunneside omaan asuntoon voi olla niin syvä, ettei omasta asunnosta haluta luopua, vaikka taloudellisesti olisi mahdollisuus ostaa uusi omistusasunto tai hankkia asumisoikeusasunto lähempää palveluita.

3 Ikääntyneille suunnatun asuntokannan nykytila

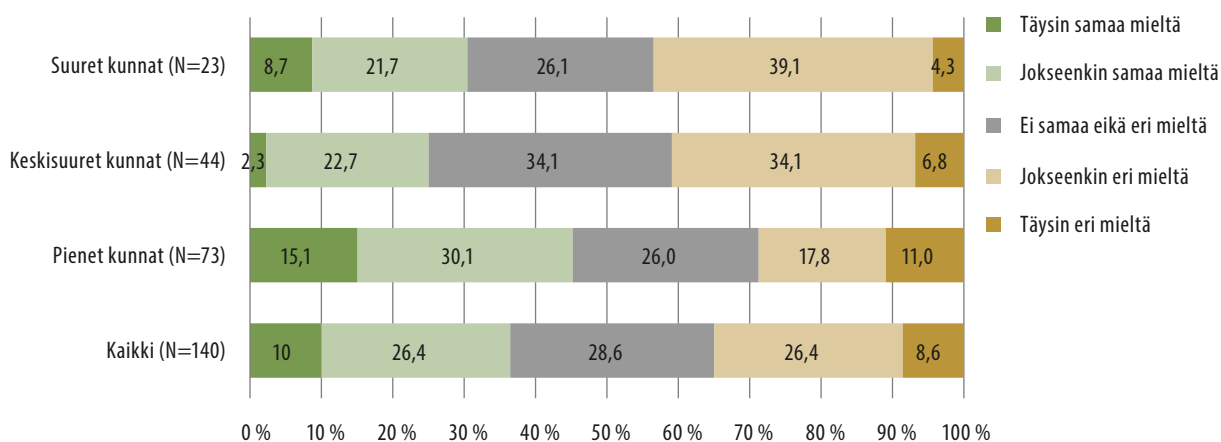
Ikääntyneille suunnatun asuntokannan nykytilaa on tässä selvityksessä tarkasteltu erityisesti kuntien vanhusneuvostoille suunnatun kyselyn avulla. Kyselyyn vastasi yhteensä 140 kuntien vanhusneuvostojen edustajaa Manner-Suomen kunnista. Vastaajista noin kolmasosa kertoi tuntevansa hyvin ikääntyvän väestön asumisen vaihtoehtoja. Suurin osa vastaajista (noin 60 %) tuntee ikääntyneiden asumiseen liittyvät kysymykset kohtuullisesti. Enemmistö vanhusneuvostoista käsittelee kokouksissaan suhteellisen säännöllisesti ikääntyneiden asumisratkaisuihin liittyviä asioita, mutta vain noin 10 % käsittelee niitä jokaisessa kokouksessa.

Kyselyn tulokset on ryhmitelty kolmen eri ryhmän mukaan. Pieniin kuntiin kuuluvat ne, joissa 60 vuotta täyttäneitä on alle 3 000 ihmistä. Keskisuuriin kuntiin puolestaan lukeutuvat ne, joissa on 3 000–10 000 yli 60-vuotiasta ja suuriin kuntiin on luokiteltu yli 10 000 60 vuotta täyttäneitä kattavat kaupungit.

Lisäksi asuntokannan nykytilan analysointia täydennettiin kuntien virkamiesten, järjestöedustajien, valtion virkamiesten, rahoituslaitosten, rakennuttajien ja julkisen sektorin rahoittajien haastatteluilla.

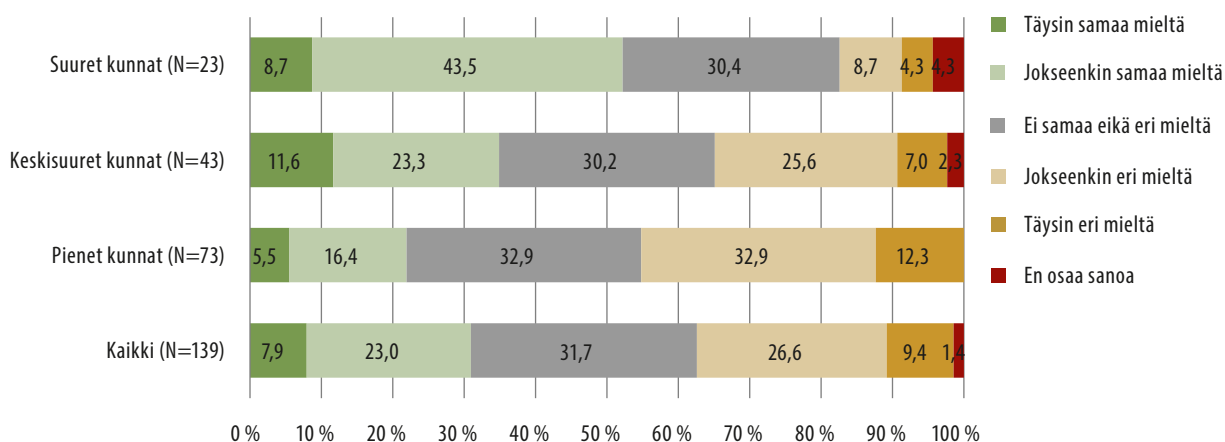
3.1 Asuntojen määrä, asumisvaihtoehdot ja laatu

Vanhusneuvostojen edustajien näkemykset siitä, onko kunnissa tarpeeksi ikääntyneille suunnattuja asuntoja vaihtelevat (kuva 1). Runsas kolmannes (36,4 %) kaikista vastaajista on sitä mieltä, että asuntoja on tarpeeksi ja hieman yli kolmasosa (35,0 %) on sitä mieltä, ettei niitä ole riittävästi tarjolla. Vajaalla kolmanneksella (28,6 %) ei ole näkemystä asiasta. Sen sijaan kun tarkastellaan vastauksia kuntien koon mukaan, voidaan havaita selkeitä eroja. Suurissa ja keskisuurissa kunnissa tilanne näyttää asuntojen määrän suhteen haasteellisemmalta kuin pienissä kunnissa. Lähes puolet (45,2 %) pienten kuntien vastaajista kokee, että nykyinen ikääntyneille suunnattu asuntokanta on riittävällä tasolla.



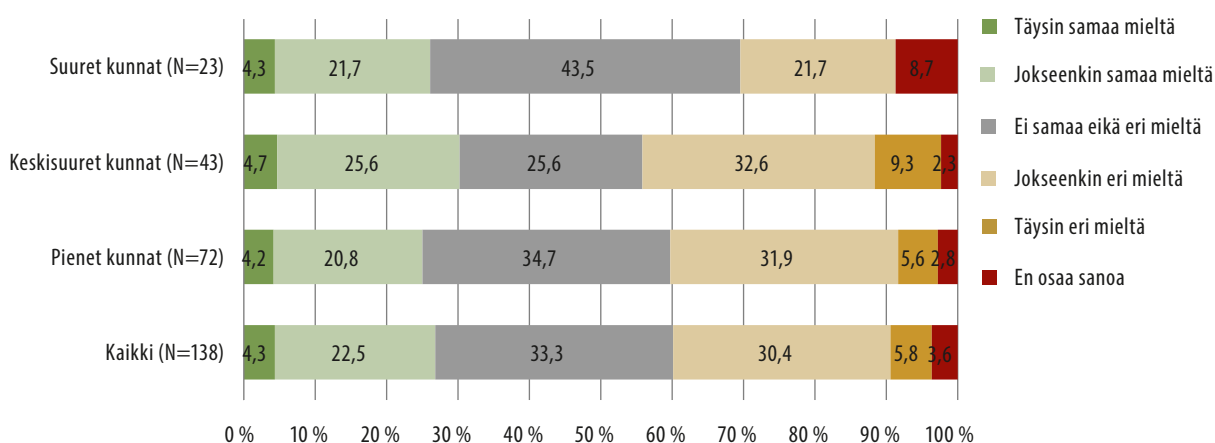
Kuva 1. Kunnassa on tällä hetkellä tarpeeksi ikääntyneille suunnattuja asuntoja.

Tarkasteltaessa vanhusneuvostojen näkemyksiä siitä, onko ikääntyneille tarjolla tarpeeksi erilaisia asumisvaihtoja, tulokset ovat samansuuntaiset: vajaan kolmasosan (30,9 %) mielestä on ja yli kolmasosan mielestä ei ole (36 %). Tarkennettaessa kysymyksenasettelua asuntojen määrästä erilaisiin asumisen vaihtoehtoihin näyttää myös siltä, että asiaan ei kantaa ottavien määrä hieman kasvaa (kuva 2). Vastaukset indikoivat, että erilaisia asumisvaihtoja olisi selkeästi paremmin tarjolla suurissa kunnissa (yli puolet vastaajista näkee vaihtoehtojen määrän riittävänä) kuin pienissä kunnissa. Pienten kuntien vastaajista lähes puolet (45,2 %) on sitä mieltä, että erilaiset asumisvaihtoehdot ovat ikääntyneiden kohdalla erittäin vähäisiä.



Kuva 2. Kunnassa on ikääntyneille riittävästi erilaisia asumisvaihtoehtoja.

Määrän ja asumisen vaihtoehtojen lisäksi vanhusneuvostojen edustajat kertoivat näkemyksensä siihen, miten laadukkaita ikääntyneille tarkoitettut asunnot heidän kunnissaan tällä hetkellä ovat (kuva 3). Noin 40 % vastaajista (suurissa kunnissa jopa yli puolet vastaajista) ei osannut ottaa laatuksymykseen kantaa. Vastausten perusteella ainakin keskisuurissa kunnissa asumisen laatu nähdään haasteena (noin 42 % vastaajista).



Kuva 3. Kunnan ikääntyneille tarkoitettut asunnot ovat laadultaan hyviä.

Näyttää siltä, että suurten ja keskisuurten kuntien haasteena on erityisesti asuntojen määrä ja pienten kuntien keskeinen ongelma puolestaan liittyy ikääntyvien asumisvaihtoehtojen vähäisyyteen. Toki asumisvaihtoehtoja kaivataan lisää myös keskisuuriin kuntiin. Asuntojen laadusta ei kyselyn perusteella voida vetää kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä. Ikääntyneiden asuntojen laatuun näyttäisi olevan tyytyväisiä noin joka neljännen kunnan (26,8 % vastaajista) vanhusneuvoston edustaja.

Kyselyn avovastausten perusteella nousee esiin muutamia keskeisiä haasteita, kuten olemassa olevan asuntokannan esteettömyysongelmat. Toisaalta useissa kunnissa haasteena on, että vuokra-asuntoja on tarpeeksi tai osa niistä on jopa tyhjillään, mutta ne eivät nykyisessä kunnossaan sovellu ikääntyneiden asuttavaksi (kylpyhuoneet ahtaita, hissit puuttuvat, kynnykset korkeita). Nykyisen vuokra-asuntokannan heikohko kunto ja suhteellisen korkea ikä (rakennettu 1970–1980-luvuilla) näyttäisivät vanhusneuvostojen näkemysten perusteella olevan selkeästi suurin ikääntyneiden asumisen laatuun vaikuttava ongelma. Toki myös uusia esteettömiä vuokra-asuntoja kaivataan monissa kunnissa lisää. Erityisesti uustuotannon tai korjausrakentamisen toiveet liittyvät pienten ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseen. Yksi merkittävä haaste vastausten perusteella liittyy asumisoikeusasuntojen määrään. Niitä ei ole vanhusneuvostojen edustajien antamien vastausten perusteella riittävästi tarjolla.

3.2 Asuntojen uustuotannon tilanne ja vuokra-asuntojen korjaaminen

Sekä haastatteluissa että kyselyssä hahmotettiin kunnissa vallitsevaa tilannetta asuntojen uustuotannon osalta. Haastattelujen perusteella nykytilanne kunnissa vaihtelee. Helsingissä uustuotannon paine ei kohdistu pelkästään senioritaloihin, vaan tarvetta on uustuotannolle koko väestöä varten. Lahdessa ja Kouvolassa uustuotannon taso on riittävä ikääntyneiden tämän hetken tarpeisiin. Kuitenkin näissäkin kaupungeissa on tunnistettu se tilanne, että tulevana vuosina ikääntyneille suunnattuja asuntoja tarvitaan enemmän.

Suomeen on suunnitteilla ja rakentumassa jonkin verran ikääntyneille suunnattua uustuotantoa. Esimerkiksi Helsingin Jätkäsaari ja Kalasatama ovat mittavia kohteita. Molemmissa asuntorakentamista on kohdennettu 55–65 -vuotiaiden tarpeisiin sopivaksi. Myös Oulussa, Tampereella ja Vaasassa on suunnitteilla ikääntyville soveltuvaa asuntokantaa. Vanhusneuvoston kyselyn ja haastattelujen perusteella voidaan todeta, että uustuotannon tarve keskittyy erityisesti kaupunkialueille. Pienissä kunnissa uustuotannon tarve ei ole niin suuri, koska olemassa oleva asuntokanta on monessa kunnassa riittävä. Kyse on enemmänkin sen soveltuvuudesta ikääntyneiden tarpeisiin.

Kuntien vanhusneuvostoilta suunnatussa kyselyssä tarkasteltiin myös olemassa olevan vuokra-asuntokannan muuttamista ikääntyvien tarpeita vastaavaksi. Kunnissa, joissa korjauksia ja muutostöitä on joko suunniteltu tai tehty, vaikuttimena on vastaajien mukaan ollut väestön ikääntymiseen vastaaminen sekä kotona asumisen turvaaminen esteettömyyttä parantamalla. Ikärakenteen muutoksen myötä tarpeettomiksi käyneitä opiskelija-asuntoja on otettu ikääntyneiden käyttöön. Ikääntyneille sopivaa asumista on kunnissa pyritty sijoittamaan palveluiden lähelle ja joissain tapauksissa kunnan vuokra-asuntoja on osoitettu ikääntyneelle väestölle. Monien vanhusneuvostojen edustajat eivät nähneet muutostöille tarvetta. Useissa vastauksissa toistui, että kunnassa on jo riittävästi vuokra-asuntoja kysyntään nähden tai jopa yli tarpeen. Lisäksi viitattiin yksityisten omistamiin asuntoihin, jotka soveltuvat hyvin ikääntyville.

4 Valtion tukemat asumismuodot ja tuetun asumisen kehittäminen

4.1 ARAn tuki asumiseen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tukee asuntotuotantoa monen tukimuodon avulla. ARAlta voi hakea *korkotukilainoja* vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen uudisrakentamiseen, hankintaan ja peruskorjaukseen. Lainan edellytyksenä on, että kunta puoltaa kohteen rakentamista. Kyseessä on pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämä laina, jonka korosta valtio maksaa osan (Valtiokonttori), mikäli lainansaajan perusomavastuukorko ylittyy. Valtio myös takaa vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen myönnettyt korkotukilainat.¹

Lainansaajana voi olla kunta tai muu julkisyhteisö, ARAn yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämä asuntoyhteisö tai edellä mainitun yhteisön tosiasiallisesti omistama osakeyhtiö. Tietyin edellytyksin lainansaajana voi vuokra-asuntojen osalta olla myös yksityinen kiinteistöosakeyhtiö. ARA arvioi aina tapauskohtaisesti korkotukilainan hyväksymisedellytykset, joita ovat muun muassa hakijan vakavaraisuus, asuntojen asuttavuuden tarkoituksenmukaisuus, asuinympäristön toimivuus ja rakentamiskustannusten kohtuullisuus sekä riittävät edellytykset lainan takaisinmaksamiseen ja vuokratalotoimintaan. Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnassa on etusijalle asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Asumisoikeusasunnoissa valintaperusteena on vain hakijaruokakuntien varallisuus; varallisuusrajaa ei kuitenkaan sovelleta yli 55-vuotiaisiin hakijoihin. Asuntojen vuokrat tai käyttövastikkeet on määritettävä omakustannusperiaatteella.²

¹ http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Uudistuotannon_lainoitus/Korkotukilainat_vuokra_ja_asumisoikeustaloille

² http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Perusparannuksen_lainoitus/Vuokra_ja_asumisoikeustalot

ARA voi myös myöntää *takauslainaa* tavallisten vuokratilojen rakentamiseen. Tavallisella vuokratilalla tarkoitetaan, että kohteeseen ei sisälly erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja. Takauslainan voivat saada pääsääntöisesti yhteisöt, jotka ovat oikeutettuja korkotukilainan saamiseen. Takauslainan saaminen ei kuitenkaan edellytä, että ARA olisi nimennyt yhteisön yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi. Kunnan tulee puoltaa hakemusta. ARA arvioi hankkeen edellytykset takauslainalle, ja nämä edellytykset vastaavat pitkälti korkotukilainan hyväksymiselle asetettuja edellytyksiä.³ Rakennettujen asuntojen on pysyttävä vuokrakäytössä vähintään 20 vuoden ajan.

ARAlta voi lisäksi hakea *käynnistysavustusta* vuokra-asuntojen rakentamiseen. Avustus voidaan myöntää rakennettaessa korkotukilainoitettavia vuokra-asuntoja muille kuin erityisryhmille valtion ja Helsingin seudun kuntien aiesopimukseen sitoutuneissa kunnissa. Asuntoa kohden voidaan myöntää maksimissaan 10 000 euroa.⁴

Ikääntyneiden asumista on tuettu merkittävästi ARAn myöntämällä *erityisryhmien investointiavustuksilla*. Investointiavustuksia myönnetään erityisryhmille, joita ovat esimerkiksi huonokuntoiset ja muistisairaat ikääntyneet, vammaiset henkilöt, päihde- ja mielenterveyskuntoutajat sekä opiskelijat ja nuoret. Vuosina 2005–2016 ARA on myöntänyt ikääntyneiden asuntoihin avustuksia lähes 600 miljoonaa euroa. Näillä on toteutettu pääosin tehostettua palveluasumista, kuten muistisairaiden ryhmäkoteja. Avustettujen asuntojen määrä on ollut 17 284. Vuoden 2016 investointiavustuksia muistisairaiden ikääntyneiden palveluasuntoihin myönnettiin 41,4 miljoonaa euroa. Tällä avustettiin 1 073 asuntoa. Lisäksi avustettiin muille ikääntyneille tarkoitettujen asuntojen uustuotantoa sekä perusparannuksia tai hankintaa. Vuonna 2016 muihin ikääntyneiden asuntoihin myönnettiin avustusta 21,5 miljoonaa euroa yhteensä 524 asuntoon (näistä 460 uustuotantoa). (Linden 2017.)

ARASTA on voinut hakea vuoden 2017 alusta *korjausavustusta* ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntoihin, hissien jälkiasentamiseen sekä esteettömyyden edistämiseen. Aiemmin avustukset vanhusten ja vammaisten asuntojen korjauksiin haettiin kunnalta, joka sai ARASTA valtion rahoituksen avustuksiin. Korjausavustuksen saaminen ikääntyneiden ja vammaisten asuntoihin edellyttää, että ympärivuotisessa asuinkäytössä olevassa asunnossa asutaan pysyvästi. Lisäksi ainakin yhden henkilön ruokakunnasta on oltava vähintään 65-vuotias tai vammainen. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että ruokakunnan tulot eivät ylitä asetettuja rajoja eikä ruokakunnalla ole varallisuutta siinä määrin, että se kykenee korjaamaan asuntonsa ilman avustusta. Asunnon on myös säilyttävä vähintään viisi vuotta vanhusten tai vammaisten käytössä. Korjausavustus on enintään 50 % hyväksytyistä korjauskustannuksista muutamaa poikkeusta lukuun otta-

3 http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Uudistuotannon_lainoitus/Takauslainat_vuokratiloille

4 http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Avustukset/Kaynnistysavustus_vuokraasuntojen_rakentamiseen

matta. Rintamaveteraanien tai veteraanien leskien osalta avustus voi olla enintään 70 %. Sama pätee tilanteeseen, jossa vanhus tai vammainen muutoin joutuisi välittömästi muuttamaan pysyvästi pois asunnosta liikkumisesteiden vuoksi tai siksi, ettei asunnossa voida antaa hänen tarvitsemiaan sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja.⁵

Hissiavustuksella tuetaan hissien jälkiasennuksia kerrostaloihin. ARAn myöntämän avustuksen määrä on enintään 45 % hyväksytyistä hissien tai hissien rakentamiseen liittyvistä kokonaiskustannuksista.⁶ Hissien korjauksiin avustuksia ei myönnetä. Vuosina 1993–2016 on rakennettu noin 3 700 jälkiasennettua hissiä ARAn tuella. Vuonna 2016 ARA myönsi avustuksia uusien hissien rakentamiseen 24 miljoonaa euroa. Tällä avustettiin 219 hissien rakentamista yhteensä 95 kerrostaloon. (Linden 2017.)

ARA myöntää myös *avustusta liikkumisesteen poistamiseen* (esteettömyysavustus). Avustus on tarkoitettu sellaisen liikkumisesteen poistamiseen, millä tehdään mahdolliseksi liikkumisrajoitteisten henkilöiden pääsy asuinrakennukseen, siinä oleviin asuntoihin tai muihin tiloihin. Avustuskohteita ovat esimerkiksi kulkuluiskien rakentaminen, ulko-ovien leventäminen tai kaiteiden rakentaminen. ARAn avustus kattaa enintään 45 % hyväksytyistä korjauskustannuksista.⁷

4.2 Valtion tuen tarve

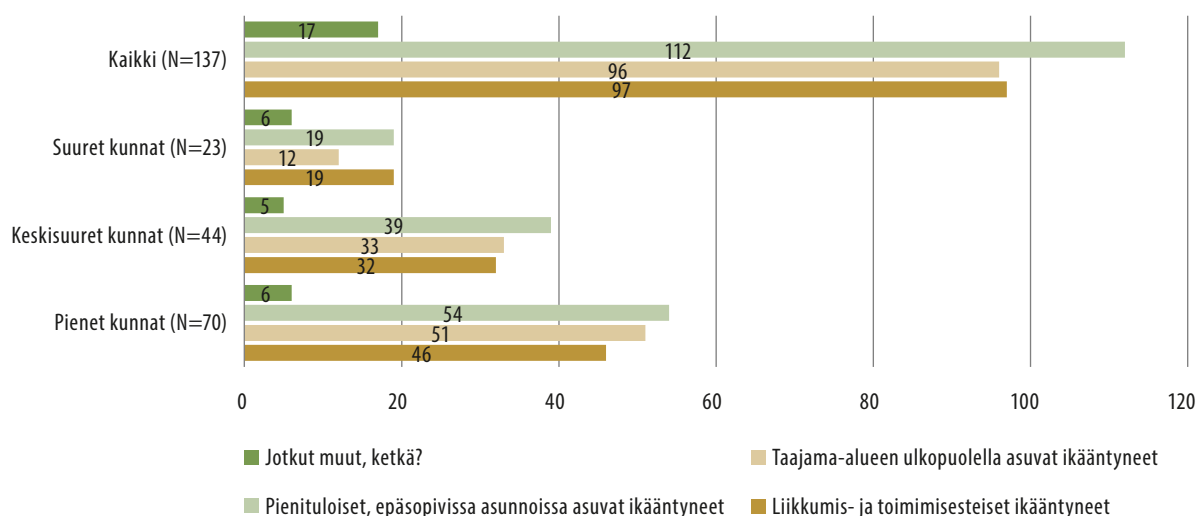
Vanhusneuvostojen kyselyssä ilmenee selkeästi (kuva 4), että neuvostojen edustajien näkemysten mukaan valtion tukea asumisessa tarvitsisivat erityisesti *liikkumisesteiset, haja-asutusalueilla tai taajamien ulkopuolella asuvat ikääntyneet ja pienituloiset*. Näistä kolmesta selkeimmin erottuvat pienituloiset ikääntyneet. Samaa mieltä ovat kaikki haastatellut järjestöjen edustajat.

Millaisia olisivat sitten tarvittavat valtion tukemat asumismuodot. Vanhusneuvostojen edustajat nostavat ensinnäkin esiin *asuntojen kohtuullisen hinnan*. Kunnissa tulisi olla riittävästi pienehköjä ja edullisia vuokra-asuntoja, jotka sijaitsevat palveluiden lähellä. Valtion tulisi vanhusneuvostojen mielestä tukea myös sitä, että asuntoja yhä enemmän muutettaisiin *esteettömiksi*. Osassa kunnista esteettömyysvaatimuksiin on vastattu antamalla ARAn hissiavustuksen lisäksi kaupungin oma avustus. Esimerkiksi Oulussa hissiavustus nostettiin 20 prosenttiin, ja asiasta uutisoitiin aktiivisesti niin perinteisessä kuin sosiaalisessa mediassa.

5 http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Avustukset/Korjausavustukset/Korjausavustus_ikaantyneiden_ja_vammaisten_asuntoihin

6 <http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Avustukset/Korjausavustukset/Hissiavustus>

7 <http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Avustukset/Korjausavustukset/Esteettömyysavustus>



Kuva 4. Tarve valtion tukemalle asumiselle kohderyhmittäin.

Suuren painoarvon vanhusneuvostojen vastauksissa saa myös *asumisen yhteisöllisyys*. Yhteisöllisten tilojen ei välttämättä tarvitse olla vain talon tai taloyhtiön asukkailla, vaan ne voisivat olla ylisukupolvisia tiloja, oman asuinalueen kohtaamisaikkoja. Yhteisöllisiin tiloihin voisi perustaa myös pienimuotoista palvelutoimintaa (esim. parturi ja fysioterapeutti), kuntosaleja ja lounasruokalan tai kahvilan. Neljäntenä tuettavana asumismuotona pidetään *asumisoikeusasuntoja*, joiden koetaan olevan hyvä vaihtoehto erityisesti kaupungeissa.

Kuntien edustajien näkemykset *vuokra-asuntokannan korjaamisesta* ikääntyneille sopivaksi ovat vaihtelevia. Osa haastatelluista koki selkeän tarpeen kunnan omistamien vuokra-asuntojen korjaamiseen. Tämä koskee erityisesti 1960- ja 1970-luvuilla rakennettuja asuinrakennuksia. Osassa 1980-luvun taloista on toteutettu pintaremontti, jossa ei välttämättä ole huomioitu esteettömyysvaatimuksia. Lisäksi on kuntia, joissa omaa asuntokantaa on rakennettu esimerkiksi 1990-luvulla ja joissa ei ole vielä välitöntä korjaustarvetta.

Myös uusien ARA-vuokratalojen suhteen kuntien edustajien näkemykset ja lähtökohtatilanteet erosivat toisistaan. Osassa kunnista asuntomarkkinatilanteen todettiin olevan hyvä tai jopa erinomainen. ARA-vuokra-asuntojen rakentamista pidettiin ylipäättään tärkeänä, jotta kohtuuhintainen asuminen olisi turvattua niin ikääntyneille kuin muille kohderyhmille. Esimerkiksi Oulussa ja Vaasassa on tunnistettu selkeä tarve uudelle ikääntyneille suunnatulle ARA-tuotannolle, joka on asukkaalle kohtuuhintaisempaa kuin vapailta markkinoilta hankittu vuokra-asunto. Tilanteeseen on vastattu molemmilla paikkakunnilla. Oulussa on rakentumassa Lippurannan alue, jonne on tulossa hyvinvointikortteli (tarkoitettu niin ikääntyville kuin muillekin asukkailla). Vastaavasti Vaasassa suunnitellaan uutta asuinaluetta, jonne tulisi palvelukortteli yli 55-vuotiaille.

Olemassa olevan vuokra-asuntokannan riittävyttä ja erilaisten tukimuotojen tarvetta voidaan arvioida myös ARAn tilastojen avulla. Vuoden 2016 tilannetta kuvaavan tilaston mukaan näyttäisi siltä, että pääkaupunkiseudulla tyhjänä olleiden vuokra-asuntojen osuus oli käytännössä nolla. Vuokra-asuntojen käyttöaste oli korkea myös Uudellamaalla, Varsinais-Suomessa, Etelä-Karjalassa ja Pohjois-Savossa. Sen sijaan suhteellisesti eniten tyhjiöllään olevia vuokra-asuntoja oli Lapissa (8,7 %), Kainuussa (5,4 %) ja Etelä-Savossa (6,5 %). Kolmessa neljäsosassa kunnista on ARA-asuntojen ylitarjontaa (ks. ARAn Asuntomarkkina-katsaus 1/2017.) Vaikka pelkästään tämän tilaston avulla ei voida tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä, on selvää, että ikääntyvien asuntorakentamisen uustuotannon paine ei maakuntakohtaisesti kohdistu Lappiin, Kainuuseen ja Etelä-Savoon. Määrällisesti eniten tyhjiä ARA-vuokra-asuntoja oli Kemissä, Savonlinnassa, Mikkelissä, Rovaniemellä ja Salossa. Suhteessa kunnan ARA-asuntojen määrään eniten tyhjiä asuntoja oli Luhangalla, Karijoella ja Rautjärvellä. Näillä alueilla valtion tuet tulevatkin keskittymään korjausrakentamiseen.

Taulukko 1. ARA-vuokra-asuntojen käyttöaste ja tyhjien asuntojen määrä.

Maakunta	Kunnan ARA-vuokra-asuntojen käyttöaste		Tyhjät ARA-vuokra-asunnot 15.11. 2016		
	2015 %	2016 %	vähint. 2 kk tyhjiöllään lkm	ARA-kanta lkm	Tyhjien osuus %
Pääkaupunkiseutu	99,4	98,2	99	104 504	0,1
Muu Uusimaa	92,7	93,7	361	22 801	1,6
Varsinais-Suomi	93,1	92,6	487	27 211	1,8
Satakunta	91,2	91,0	376	8 459	4,4
Kanta-Häme	93,4	92,9	201	9 004	2,2
Pirkanmaa	91,3	90,6	668	29 957	2,2
Päijät-Häme	82,7	87,9	318	13 602	2,3
Kymenlaakso	95,0	94,4	258	11 471	2,2
Etelä-Karjala	93,4	93,3	182	10 279	1,8
Etelä-Savo	87,7	87,2	304	11 309	6,5
Pohjois-Savo	93,8	93,1	237	18 908	1,3
Pohjois-Karjala	89,5	87,5	588	11 901	4,9
Keski-Suomi	88,5	88,9	601	19 902	3,0
Etelä-Pohjanmaa	87,0	88,2	444	9 944	4,5
Pohjanmaa	93,3	93,3	147	7 474	2,0
Keski-Pohjanmaa	93,4	92,1	86	3 456	2,5
Pohjois-Pohjanmaa	89,8	90,7	837	23 307	3,6
Kainuu	90,0	89,4	295	5 479	5,4
Lappi	86,9	88,1	1 027	11 829	8,7
Koko maa	90,7	90,9	7 946	360 857	2,2

Vaikka nämä vuokra-asunnot ovat kohdennettu kaikille väestöryhmille, on syytä nostaa esiin muutamia paikkakuntia, joissa tilastojen ja ikääntyvien muuttohaluja koskevien tutkimusten perusteella voisi olla tarvetta valtion tukemalle uudistuotannolle, vaikka maakunnan vuokra-asunnoista olisikin ylitarjontaa. Eräs tällainen esimerkki on Sotkamo. Siitä huolimatta, että Kainuussa tyhjien ARA-vuokra-asuntojen osuus on suhteellisen suuri, ei Sotkamossa ollut vuoden 2015 lopulla käytännössä yhtään tyhjänä olevaa ARA-vuokra-asuntoa. Sotkamo on kuitenkin Kajaanin ohella toinen iso keskus, missä ikääntyneiden lukumäärä on suuri ja tarjolla on monipuoliset palvelut. Hieman vastaavanlainen tapaus on Inari, jossa sielläkään ei ollut tyhjillään ARA-vuokra-asuntoja. Keski-Suomessa puolestaan Äänekoskella näyttäisi olevan kysyntää vuokra-asumiseen. Tämä osin johtunee uudesta tehdashankkeesta. Siellä on myös 65-vuotiaiden määrä yli maan keskiarvon.

Keskeinen kysymys (kohtuuhintaisen) asumisen ja valtion tukien suhteen on, suunnataan uustuotanto erityisesti ikääntyneille. Tässä yhteydessä enemmistö haastateltavista kokee, että näin ei pitäisi toimia. *Asuntorakentamista ei tulisi suunnitella yksinomaan ikääntyneiden tarpeista lähtien vaan tämän ryhmän tarpeet huomioiden. Kestävän yhteisöllisyyden ei uskota kukoistavan pelkästään ikääntyneille suunnatuissa taloissa ja kortteleissa.* Päinvastoin, uhkakuvana mainittiin senioreille suunnatut asuintalot, joita markkinoidaan näyttävästi, mutta joista todellinen yhteisöllisyys puuttuu. Tästä syystä esimerkiksi Kuopiossa on nostettu esiin elinkaaritalojen käsite. Toiveena on tuottaa vuokra-asumista erilaisille ryhmille, joista ikääntyneet on osa. Muita esimerkkejä löytyy muun muassa Helsingistä ja Tampereelta. Ensin mainitusta on esimerkki juuri valmistunut sukupolvienkortteli Jätkäsaareen. Jälkimmäisessä on puolestaan kehitteillä sekä Käräjätörmän monisukupolvinen yhteisökylä että Tesoman elinkaarikortteli.

4.3 Senioriasumisoikeustalot valtion tukemana vaihtoehtona

Asumisoikeusasunnot (asoasunnot) koettiin kuntavastaajien ja järjestöedustajien keskuudessa hyvänä asumisen vaihtoehtona ikääntyville. Asosunnoissa asukkaat maksavat 15 % asunnon hankintahinnasta sekä käyttövastiketta kuukausittain. Lahdessa asoasunnot ovat olleet eräs ratkaisu ikääntyvien tarpeisiin. Jatkossa suunniteltuna on ohjata Lahden kaupungin kiinteistöyhtiön vuokrataloja sekä asoasumista palvelutalojen läheisyyteen. Helsingissä senioreille suunnattuja asotaloja on tulossa Jätkäsaareen. Vaasassa on puolestaan toiveena yhteisöllinen ikääntyville suunnattu asokohde Jyväskylän Jason mukaisesti. Kuopiossakin rakennetaan senioreille sopivia asokohteita, mutta niitä ei ole suunnattu erityisesti ikääntyneille.

Täysin varauksettomasti asoasuntoihin ei suhtauduttu. Osa haastatelluista henkilöistä piti niitä kalliina vaihtoehtona. Pienituloisilla ei ole varaa lunastaa 15 % asunnon hankintahinnasta. Myös kuukausivastikkeiden tasoa pidettiin monen haastateltavan näkökulmasta liian suurina pienituloisille eläkeläisille. Positiivisina puolina korostettiin asotalojen monipuolista asukasrakennetta. Asoasumisen houkuttelevuutta lisäävät myös alhaisempi pääoman tarve kuin omistusasunnoissa, asuntojen hyvä sijainti sekä asuntokannan suhteellisen nuori ikä. Viime vuosien ehkä tunnetuin senioriasokohde löytyy Jyväskylästä.

JASO

Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso on yleishyödyllinen yhdistys, joka toimii asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain mukaisesti ja joka rakennuttaa yhteisöllisiä asumisoikeustaloja 55 vuotta täyttäneille. Jason perustajina toimivat neljä eläkeläisyhdistystä. Kaikki asukkaat ovat Jason jäseniä ja ovat päättämässä yhdistyksen kokouksessa sekä henkilövalinnoista että yhdistyksen talojen taloudellisista asioista. Eläkeläisten ja asukkaiden osallisuus ja yhteisöllisyys toteutuu myös toiminnan organisoimisessa.

Yhdistyksen ensimmäinen kohde oli Jyväskylän Huhtasuolle ARAn korkotukilainan ja Raha-automaattiyhdistyksen investointiavustuksen ja projektiavustuksen turvin toteutettu senioritalo Huhtasuon Ilona.

Huhtasuon Ilona koostuu kahdesta lamellitalosta, toisessa on 42 ja toisessa on 38 asuntoa. Talot on kytketty yhteen yksikerroksisella nivelosalla, johon sijoittuvat asukkaiden yhteiset tilat kuten saunat, asukkaiden yhteinen olohuone, kahvitteihuone pienen keittiön kera, lehtien lukutila, pieni kuntosali, pyykinpesutilat ja hyvinvointipalvelujen huone. Talossa on vain muutama

asuntokohtainen sauna. Talossa toimii myös asukastoiminnan ohjaaja kannustamassa ja ohjaamassa asukastoimintaa. Hän järjestelee asukkaiden käytännön asioita – auttaen esimerkiksi asumistuen, Kela-korvausten ja pankkiasioden hoidossa ja auttaen palvelujen hankinnassa.

Vuonna 2016 valmistui Kuokkalan Ilona, jossa on 54 asuntoa. Vuoden 2017 syksyllä valmistuvaan Palokan Ilonaan tulee 52 asuntoa. Sen erottaa muista korttelikohtainen yhteinen tila, jossa voi järjestää toimintaa laajemmalle osallistujajoukolle kuin vain talon omille asukkaille.

Asukkaaksi hakevilta edellytetään 55 vuoden ikää, valmiutta yhteisöllisyyteen ja kykyä itsenäisyyteen. Hakijoilla tulee olla Jyväskylän asumisoikeusnumero. Asuntoihin on jatkuva haku. Uusista asunnoista on tullut ensi-ilmoitus lehteen, yhdistys laittaa hakemukset tämän jälkeen järjestykseen kaupungin asumisoikeusnumeron perusteella ja hakijalla on sitten kaksi viikkoa aikaa tehdä päätös asunnon hankkimisesta. Ennen kuin sopimus allekirjoitetaan, Jason työntekijät kertovat talojen toimintaperiaatteista ja yhteisöllisen asumisen edellytyksistä.

Jason edustajat korostivat haastattelussa asoasumisen edullisuutta suhteessa omistusasumiseen ja oman toimintamallin yhteisöllisyyttä. Lisäksi esiin nousi, että tulevaisuudessa kyseiset asunnot eivät ole vain ikäihmisille, vaan aikanaan ikääntyvien ihmisten määrän vähentyessä ikärakennetta voidaan hyvin laajentaa kysynnän mukaan.

Jaso on hyvä esimerkki siitä, miten yhteiskunnallinen muutos synnyttää uudenlaista kolmannen sektorin toimintaa. Yhdistyksen perustamisen taustalla olivat perustajajäsenten omakohtaiset kokemukset ikääntyvien ihmisten asumiseen liittyvistä haasteista. Yhdistyspohjaiset asoratkaisut vaativat vankkaa osaamista niin rahoituksen, kaavoituksen, rakennuttamisen kuin juridiikan osa-alueilla. Jason tapauksessa yhteistyö kaupungin kanssa on toiminut hyvin, taustalla oli laaja eläkeläisyhdistysten tuki sekä julkisen rahoituksen asiantuntemus. Tällä hetkellä Jyväskylässä on kysyntää ikääntyneiden asoasunnoille. Jason kaltaisissa asumisratkaisuissa toimintaa hallinnoivan organisaation taustaosaamisen vaatimusten lisäksi tulee ottaa huomioon, että yhteisöllisyys ei synny itsestään. Yhteisöllisyyttä ylläpitävät yhdistyksen työntekijät, mutta ennen kaikkea asukkaat. Jason edustajat korostavat sitä, että toiminnan jatkuvuuden takaamiseksi on löydettävä aktiivisia asukkaita, jotka asukastoimikuntien kautta ottavat vastuuta toiminnasta. Jotta aktiivista toimintaa olisi, tulee asuntokannan olla riittävän suuri.

Tämä ei kuitenkaan haastateltujen mukaan tarkoita, että asoasunnot olisivat ainoa vaihtoehto, vaan myös vuokra-asuntoja ikääntyville kaivataan. Nykyisellään asoasunnot kuitenkin luovat mahdollisuuden siihen, että myös ne, joiden tulotaso ylittää tulorajat ja joilla on omistusasunto, pääsevät kiinni laadukkaaseen ja esteettömään asuntoon ilman lisärahoitusta omistusasuntoon. Ilona-taloissa tämä on näkynyt varsin heterogeenisenä asukaskuntana. Lisäksi asoasunnot ovat monelle omistusasunnossa asuvalle asenteellisesti helpompi ratkaisu kuin muuttaminen vuokra-asuntoon. He muuttavat ikään kuin omaan asuntoon ja pystyvät hyödyntämään oman asuntovarallisuutensa siten, että rahaa jää elämiseen. Osa asukkaista on myös muuttanut vuokralta Ilona-asuntoihin. Heille asoratkaisu on tarjonnut ensimmäisen ”oman” asunnon.

Virkamiehet nostivat haastatteluissa esiin monia asoasuntoja koskevia haasteita. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksia koskevaan valtioneuvoston hyväksymään käyttösuunnitelmaan on kirjattu, että asoasuntoja toteutetaan ensi sijassa vain valtion ja kuntien väliin aiesopimuksiin sitoutuneissa kunnissa (Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seutu). Lisäksi niitä voidaan rahoittaa muiden kasvukeskusten suurimpiin tai kasvaviin kuntiin. Jos asotuotannon hinta- tai käyttövastiketaso ylittää alueen asunto- ja vuokratason tai alueella on jo merkittävässä määrin tyhjiä tai vuokralle annettuja asoasuntoja, ei niitä lainoteta alueelle. Asorakentamisen riskit koskevat erityisesti pieniä ja väestöä menettäviä paikkakuntia.

Väestöltään vähenevillä paikkakunnilla vuokrataso on alhainen, joten riskinä on, että asoasunnoissa ei päästä tämän tason alle. Asotuotanto pienen kysynnän alueille on riskialtista, koska asojärjestelmän toimivuus perustuu pitkälti korkealla käyttöasteella käyttövastikkeiden tasaukselle. Tämän vuoksi pienet asumisoikeusyhdistykset ja yksittäiset asotalot ovat haavoittuvia. Asoyhteisöjen on varauduttava mahdollisiin asomaksujen lunastuksiin. Omistajayhteisöllä on velvollisuus lunastaa asumisoikeus kolmen kuukauden kuluessa asumisoikeuden haltijan luopumisilmoituksesta. Mikäli asunto jää tyhjäksi ja vuokrataan, rahoitusrakenteesta tavallaan puuttuu yhden asumisoikeusmaksun eli 15 % verran. Tämä saattaa nostaa käyttövastiketason ja mikäli se nousee yli vertailuvuokratason, voi tuomioistuimien alentaa käyttövastikkeiden tasoa. Valtion tuella ja takauksella rakennettavien talojen laina-ajat ovat pitkiä, 40 vuotta, ja asunnoille tulisi olla käyttöä vähintään 40 vuoden ajan.⁸ Virkamiehet nostivat esiin myös sen seikan, että asoasuntoja on mahdollista rakentaa myös vapaarahoitteisesti, jolloin vastuu ei ole valtiolla, vaan omistajalla. Näiden syiden vuoksi valtion edustajat korostivat haastatteluissa sitä, että valtion tukemia asoasuntoja tulee rakentaa sinne, missä asutuspula on suuri ja väestöä on riittävästi. Pienemmillä paikkakunnilla valtion tuki vuokra-asuntojen peruskorjauksiin ja uustuotantoon sekä asuintalojen hissiavustuksiin ovat ensisijaisia tukimuotoja.

4.4 Rahoittajien näkemykset ikääntyneiden asumisen tulevaisuudesta

Keskeisiä julkisia rahoittajatahoja maassamme ikääntyneiden asumisratkaisujen tukemisessa ovat ARA ja Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus eli STEA. Sekä ARA:n että haastateltujen ministeriöiden (ympäristöministeriö ja valtiovarainministeriö) virkamiesten näkemykset ikääntyneiden asumisen kehittämiseen tähtäävistä toimenpiteistä ovat hyvin samankaltaisia. Heidän mielestään valtion tulee tukea sellaista asumista, jolla on pitkäkestoinen tarve. Rakentaminen ei saa olla irrallista toimintaa, vaan kuntien asuntopolitiikkaa ja asumista on kehitettävä pitkällä tähtäimellä. Ikääntyneiden asumisratkaisut ovat olleet liian yksipuolisia ja osin myös raskaita. Tästä esimerkkinä ovat palvelutalot, jotka on toteutettu palvelutuotannon ehdoilla ja jotka ovat olleet suunnittelultaan hyvin laitosmaisia. Monet asuntokohteet ovat olleet myös erillään lähiyhteisön toiminnasta.

ARA:n hakuohje erityisryhmien investointiavustuksista vuodelle 2017 kannustaa uudentamiseen ja monipuolisiin asumisratkaisuihin. Keskeistä on hyödyntää olemassa olevaa asutuskantaa ja osoittaa uusista tavallisista ARA-kohteista asuntoja erityisryhmien käyttöön. ARA haluaa myös suosia asumisratkaisuisia asuntoverkostoja ja olla tukemassa monisukupolvi-

8 Enemmän aiheesta: Kirjallinen kysymys KK 1149/2013vp ARA:n tuki ikääntyvien asumisoikeusasunnoille.

kortteleita, palvelukortteleita ja erilaisia hybriditaloratkaisuja. ARAn ja valtion virkamiehet korostavat ikääntyneiden kohdalla samoja tarpeita kuin valtaosa vanhusneuvostojen edustajista ja muista haastatelluista. Keskeistä on kestävä yhteisöllisyys, monisukupolvisuus ja esteettömyys. ARA rahoittaa edelleen myös tehostettua palveluasumista, palveluasumista ja tuettua asumista, senioriasumista ja palvelukortteleiden asumista eri muodoissa (asot, vuokra-asunnot sekä kohtuullisessa määrin yhteistilat ja erilaiset tukipisteet).

Valtion edustajat korostavat erityisesti sitä, että kuntien pitää olla sitoutuneita rakennushankkeisiin. Niiden tulee tehdä kattava ja tulevaisuutta eri näkökulmista ennakoiva toimintaympäristöarvio. Tämän pohjalta on luotava selkeä kuva rakentamisen tarpeesta. Lisäksi kuntien tulee tässä yhteydessä suunnitella myös ikääntyneiden palvelurakennetta, jotta asunnot eivät olisi palveluista irrallaan. (Ympäristöministeriö 2012.) ARAn mukaan prosessi etenee käytännössä siten, että esimerkiksi erityisryhmiä koskevissa kohteissa kunnat tai muut hakijatahot lähestyvät ARAa, kun tunnistavat tarpeen peruskorjata olemassa olevaa asuntokantaa tai rakentaa uutta. Tässä vaiheessa ARA antaa ennakoivaa hankeohjausta. Mikäli hakija haluaa jättää hankehakemuksen, tulee siinä olla kunnan puolto. Lisäksi hakeemukseen liitetään sote-lausunto, jossa kunta ottaa kantaa kyseisen kohderyhmän asuntotarpeeseen sekä hankkeen soveltuvuuteen tälle kohderyhmälle. ARAn tärkein kumppani investointiavustushankkeissa on avustuksen saajan ohessa kunta.

THL:n vanhuspalvelujen seurantatutkimus kuvaa vanhuspalvelulain vaikutusta palveluihin ja myös kuntien toimintaa ikääntyneiden asumisessa. Kysely on tehty vuosina 2013, 2014 ja 2016. Viimeisimmän kyselyn mukaan kunnat ovat kehittäneet asumisratkaisuja kohti kodinomaisia asumisratkaisuja. Hyvinvointia ja terveyttä edistäviä palveluja on vahvistettu, mutta niiden kehittämisessä on vielä parannettavaa. Ympäri vuorokautisia asumispalveluja (tehostettua palveluasumista) on tarjolla riittävästi tai jopa liikaa. Sen sijaan kevyempiä asumista ja palveluja yhdistäviä ratkaisuja kaivataan lisää. Lisäksi kyselyn tulosten mukaan hyvinvointia ja terveyttä edistävien palvelujen kohdentamisessa on myös kehitettävää. Ikääntyneiden arkuusoriutumista, asuin ympäristön esteettömyyttä, asumisen turvallisuutta, lähipalvelujen saatavuutta ja läheisauttajien sosiaalista verkostoa arvioidaan yleensä osana palvelutarpeen selvittämistä. Asumis- ja korjausneuvontaa sekä kodin teknologisiin ratkaisuihin ja sähköisiin palveluihin liittyvää neuvontaa on kyselyn tulosten mukaan lähes joka puolella, mutta neuvonta on usein hyvin satunnaista. Ikäasumisen uusista ratkaisuista (esimerkkinä yhteisöllinen asuminen) on tehnyt päätöksiä toistaiseksi vasta joka viides kunta. (Alastalo ym. 2017.) Tämän analyysin perusteella monilla kunnilla on vielä tekemistä ikääntyneiden asumisen suunnittelussa. Mikäli se ei ole hyvällä tasolla, on haastavaa myös saada ARAn tukia.

Raha-automaattiyhdistys (RAY) tuki investointiavustuksilla useita kymmeniä vuosia erilaisia sosiaali- ja terveysjärjestöjen rakennushankkeita. Avustuksia ovat saaneet muun muassa kuntoutuslaitokset, nuorisoasunnot, palveluasunnot, erityisryhmille (esimerkiksi kehitysvammaiset) tarkoitetut asunnot ja myös erilaiset ikääntyneille tarkoitetut kohteet. Entinen RAY:n avustustosasto siirtyi sosiaali- ja terveysministeriön osaksi vuoden 2017 alussa. Sen nykyinen nimi on Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskus (STEA).

Viimeisten vuosien aikana investointiavustusten osuus on vähentynyt. Avustuksia on uudisrakentamisessa myönnetty vain nuorisoasuntoihin. STEA:n avustuslinjausten 2017–2019 mukaan asumiseen liittyviä avustuksia myönnetään erityisryhmien asumisen tukemiseen, kuten asunnottomille, kehitysvammaisille ja vaikeasti vammaisille henkilöille, mielenterveyskuntoutujille ja erityistä tukea tarvitseville nuorille. Investointiavustuksia myönnetään nykyisellään erityisryhmien tukiasuntojen hankintaan. Käytännössä lähes kaikki asunnot tulee hankkia olemassa olevasta asuntokannasta.

Asumisen edistämiseen keskittyvien toiminnallisten avustusten määrää lisätään suhteessa investointiavustuksiin. Ne kohdennetaan kehittämistoimintaan ja erityisryhmien asumisen tukemiseen. Ikääntyvän väestön haasteet ovat edelleen STEA:n toiminnan keskiössä. STEA:n tavoitteena on avustuksilla tukea ikääntyvän väestön terveyttä ja toimintakykyä sekä vahvistaa heidän yhteisölliseen toimintaan osallistumista ja lisätä osallistumismahdollisuuksia myös laajemmin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että STEA ei enää avusta ikääntyneiden asuntokohteiden rakentamista.

Avustusten ja tukien myöntämisen vastuu kahdelle eri viranomaistaholle (STEA ja ARA) on koettu hankalaksi järjestelmäksi. ARA on myöntänyt investointiavustuksia erityisryhmille vuodesta 2005 lähtien. Vuosien 2005–2016 välisenä aikana niitä on myönnetty 1,1 miljardia euroa. Järjestöt ovat saaneet näistä 36 % eli ilman tukia ne eivät ole jääneet, vaikka RAY lähes lopetti investointiavustukset.

Ikääntyvien ihmisten asumiseen liittyvät toiminnalliset innovaatiot nähdään alueeksi, jota STEA voi rahoittaa myös tulevaisuudessa. Jaso sai esimerkiksi oman toimintansa käynnistämiseen ja asukastoiminnan yhteisöllisen toiminnan kehittämiseen RAY:n projektiavustuksen. Yleishyödylliset yhteisöt ja säätiöt voivat hakea avustuksia STEA:lta. Eräänä esimerkkinä mainitaan ikääntyneiden asumiseen liittyvien, järjestölähtöisten neuvonta- ja tukipalvelujen kehittäminen sekä käynnistäminen. STEA panostaa tulevina vuosina yhä enemmän ohjelmapohjaiseen avustustoimintaan. Yhtenä mahdollisena ohjelmana nähdään ikääntyneiden asumisen ja yhteisöllisyyden edistämiseen keskittyvä ohjelma. Tässä voisi STEA:n edustajien mukaan myös ARA olla mukana.

Vaikka STEA ei enää rahoita uusia rakennushankkeita, kuuluu monen aiemmin avustusta saaneen kohteen valvonta edelleen sen velvollisuuksien piiriin. Näiden kohteiden alkuperäinen käyttötarkoitus sitoo rakennusten käyttöä. Jos avustus on myönnetty kiinteän omaisuuden, rakennuksen ja rakennuksessa olevan huoneiston hankintaan, rakentamiseen tai perusparannukseen, omaisuutta ei saa käyttää pysyvästi muussa kuin tässä tarkoituksessa 20 vuotena avustuksen myöntämisestä eikä omaisuuden omistus- tai hallintaoikeutta saa luovuttaa tänä aikana toiselle. (AvA 9.1 §).

Näitä 20 vuoden sisällä rakennettuja kohteita on lukuisia. Monet kohteista ovat STEA:n mukaan vajaakäytöllä tai jopa kokonaan käyttämättöminä. Tällaisia ovat esimerkiksi ikääntyneiden palvelutalot, mitkä eivät ole pärjänneet kilpailutuksissa. Kohteet sijaitsevat pienillä paikkakunnilla ja pienillä yhdistyksillä ei ole pääomia korjausrakentamiseen. Itse käyttötarkoituksen muuttaminen esimerkiksi palvelutalosta ikääntyneiden yhteisölliseen asumiseen olisi mahdollista. Pienillä paikkakunnilla on usein ongelmana se, ettei ikääntyneille ole tarjolla riittävästi erilaisia asumisvaihtoehtoja. Nämä vajaakäytössä tai kokonaan käyttämättömänä olevat kohteet mahdollistaisivat uudenlaiset, ikääntyneille kohdenetut kokeilut myös pienillä paikkakunnilla. Ne voisivat toimia esimerkiksi pienimuotoisina palvelukortteleina. Tähän kuitenkin tarvittaisiin rahoittajien (ARA ja STEA) välistä tiiviimpää yhteistyötä ja uudenlaista kokeilukulttuuria.

Samaan ryhmään voisi vielä lisätä sotaveteraanien veljeskodat, jotka ovat keskittyneet sotaveteraanien ja -invalidien kuntoutukseen. Veljeskotien rakentamisessa merkittävänä rahoittajana toimi RAY. Sotaveteraanien vähentyessä monet veljeskodat ovat kohdanneet suuria taloudellisia vaikeuksia ja niiden toiminnan sisältö on muuttunut. Veljeskodat eivät ole enää pelkästään geriatriseen kuntoutukseen keskittyviä keskuksia, vaan monipuolisia kuntoutuslaitoksia. Ne ovat kehittäneet työterveyshuollon palveluja, avokuntoutuspalveluja sekä erilaisia asumiseen keskittyviä palveluja. Yhtenä painopisteenä niillä on kevyen palveluasumisen kehittäminen ikääntyneille (Taipale 2016.) Monipuolisemmasta palveluvalikoimasta huolimatta veljeskotien painopiste on myös tulevaisuudessa ikääntyneiden kuntoutukseen liittyvissä asioissa. Yli 20 veljeskodin verkosto on mahdollisesti hyödynnettävissä uusien ikääntyneiden asunusratkaisujen ja avopalvelujen sekä palvelukorttelitoiminnan kehittämiseen. Tehdyssä kyselyssä on kartoitettu Valtiokonttorin toimeksiannosta veljeskotien soveltuvuutta ja halukkuutta palvelukorttelimuotoiseen toimintaan. Tulosten mukaan toistakymmentä veljeskotia on ilmaissut kiinnostuksensa kehittää toimintaansa tähän suuntaan. Ratkaisu olisi luonnollinen valtion tukien näkökulmasta. Niihin aikanaan tehdyt investoinnit tuottaisivat uusien ratkaisujen kautta yhteiskunnallista vaikuttavuutta myös jatkossa.

5 Uudenlaiset asumismuodot ja ikääntyneiden asumisen rahoitus

5.1 Kotimaisia esimerkkejä uusista vaihtoehtoista

Maassamme on kehitetty monia ratkaisuja ikääntyneiden asumiseen niin yhteisöllisyyden kuin rahoituksen näkökulmasta. Tässä kappaleessa kuvataan muutamia. Haasteena on, että vaihtoehdot ovat varsin uusia, joten niistä on vain vähän kokemuseräistä tietoa. Lisäksi rakennusliikkeiden tarjoamiin ikääntyville suunnattuihin kohteisiin kohdistuu voimakasta mielikuvamainontaa, jota sekä kuntien että järjestöjen haastateltavat kritisoivat. Heidän mukaansa mielikuvat ja todellisuus eivät täysin kohtaa. Erilaisten kohteiden syntyminen kertoo siitä, että yksityisen sektorin toimijat ovat tunnistaneet ikääntyneiden asumistarpeita ja ovat myös reagoineet niihin tuomalla markkinoille uutta tarjontaa.

KOTOSALLA-KONSEPTI

Kotosalla-konseptin takana ovat Kotosalla Säätiö ja YH-Kodit Oy. Kotosalla-kodit on tarkoitettu yli 55-vuotiaille asukkaille, ja tällä hetkellä niitä on Hämeenlinnassa sekä Tampereen ja Turun seuduilla. Asuntojen kuvataan olevan suunniteltu ikääntyneiden ihmisten toiveet ja tarpeet huomioiden. Asunnon voi hankkia omaksi tai siinä voi asua myös vuokralla. Konseptissa korostetaan yksilöllisen valinnan mahdollisuutta, kohteiden hyvää sijaintia ja laatua sekä yhteisöllistä ilmapiiriä. Yhteisöllisyyden todetaan syntyvän harrastusmahdollisuuksien kautta (liikuntaharrastukset, kirjallisuuspiirit ja yhteiset juhlat).

Asumista tukevat tarjolla olevat palvelut sekä koulutettu palveluohjaaja. Palveluja on mahdollista hankkia apua esimerkiksi ikkunanpesuun, siivoukseen, ruoanvalmistukseen, vaatehuoltoon ja henkilökohtaisesta hygieniasta huolehtimiseen. Palvelutuotannosta vastaavat työntekijät ovat lähi- tai perushoitajia, tai muun sosiaali- ja terveysalan tutkinnon suorittaneita.

<http://www.kotosalla.fi/>

KONKARI-KONSEPTI

Skanskan Konkari-konsepti on suunniteltu ikääntyvien muuttuviin tarpeisiin. Se edustaa vapaarahoitteista omistusasumista ja siihen liittyviä palveluja. Kohteen suunnitteluprosessiin osallistui tulevista asukkaista koostuva työryhmä. Kohde sijaitsee Espoon Niittykummussa. Se sisältää yhteistiloja kuten saunan ja klubihuoneen. Lisäksi postilaatikot on sijoitettu ulko-oven lähellä sijaitsevaan palveluteiseen, johon voi pyytää esimerkiksi verkkokauppaa toimittamaan ruokakassit. Tilassa on tätä varten jääkaappi.

<http://blogit.skanska.fi/2015/12/suunnittelupoydalta-oikeiksi-kodeiksi/>

<https://www.epressi.com/tiedotteet/kiinteistot/seniorit-mukana-kehittamassa-skanskan-kerrostalokoteja-espoon-niittymaalle-ikaantuvien-tarpeisiin.html>

KOTILINNASÄÄTIÖ

Kotilinnasäätiö on toiminut Tampereella vuodesta 1962. Säätiö tukee eläkkeellä olevien tai muuten ikääntyneiden henkilöiden asumista tarjoamalla vuokra-asuntoja. Asuminen on itsenäistä, ja asukkailla on mahdollisuus hyödyntää säätiön yhteistyötahojen palveluja.

Kotilinnasäätiö muodostaa Kotilinna-konsernin yhdessä tytäryhtiöidensä Vellamonkodit Oy:n ja Asunto Oy Tampereen Tammelankotien kanssa. Vuoden 2015 toimintakertomuksen mukaan säätiöllä on 23 kiinteistöä ja 1 647 asuntoa. Säätiön toiminta perustuu itsekannattavuusperiaatteeseen. Tällä tarkoitetaan vuokrien mitoittamista siten, että toiminta on taloudellisesti tasapainossa.

16:ssa kohteessa toimii asukastoimikunta, joihin kuuluu noin sata aktiivista asukasta. Säätiö tukee asukastoimikuntaa taloudellisesti. Lisäksi asukasisännöitsijä kiertää tapaamassa asukkaita auttaen asumiseen liittyvissä asioissa.

<https://www.kotilinna.fi/>

Tampereen kotilinnasäätiön toimintakertomus 2015

Rakennusliikkeiden ja rakennuttajien lisäksi myös yhdistykset ovat kehittäneet uusia ratkaisuja ikääntyvien yhteisöllisyyden lisäämiseksi.

VIRKKULANKYLÄ

Virkkulankylä on yhteisöllinen asumismuoto. Konseptin kehittänyt Kuusikkoaho Oy rakennuttaa kumppaniverkostonsa kanssa kyläkokonaisuuden muodostavia asuintaloja ja hoivatiloja. Kokonaisuuteen voi kuulua myös eri sukupolvia kohtauttavia päiväkotijä koulutiloja. Kaupungeissa kyläkokonaisuus rakentuu hoivatiloista ja kerrostaloista, maaseudulla asuintilat rakennetaan rivi- ja paritaloina. Arkkitehtuuria on kehitetty yhdessä Tampereen Teknillisen Yliopiston kanssa.

Hoiva-alan toimijana Virkkulankylässä voi toimia joko kunta itse tai hoiva-alan yritys. Asuintalot voivat olla omistusasuntoja tai ARAn tukemia vuokra-asuntoja. Lisäksi tullaan kokeilemaan Lakean ja ARAn yhteistyössä kehittämää Omaksi-konseptia, jossa käsirahan maksamalla pääsee asunnon haltijaksi ja voi vähitellen hankkia asunnon kokonaan omakseen. ARA-tuotannon toteuttaa yleishyödyllinen osakeyhtiö Virkkulankylä Oy.

Perinteistä kyläyhteisöä mukaillen Virkkulakodeissa voivat asua rinnakkain eri sukupolvet. Osa konseptia on, että asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa alueen toimintojen muodostumiseen. Virkkulan Ystävät ry on alueen toimijoiden ja asukkaiden yhdistys, jonka tehtävänä on koordinoita alueen kehittämistä ja arjen sosiaalista toimintaa.

Virkkulankylä rakennetaan ja suunnitellaan tällä hetkellä useilla paikkakunnilla, kuten Joensuussa, Kauhavalla, Kontiolahdella ja Outokummussa. Poriin rakennettava Virkkulankylä tulee olemaan vuoden 2018 asuntomessujen kohde.

lähde: <http://www.virkkulankyla.fi/>

ASUNTO-OSAKEYHTIÖ LOPPUKIRI

Yksi esimerkki omistusasuntopohjaisesta yhteisöasumisesta on Helsingissä sijaitseva asunto-osakeyhtiö Loppukiri, jonka ikääntyneet ovat itse perustaneet. Esikuvana on toiminut tukholmalainen Färdknäppen-yhteisö. Omatoimisuuteen perustuvassa senioritalossa Arabianrannassa on 58 omistusasuntoa ja runsaasti yhteistiloja, ja se valmistui huhtikuussa 2006. Loppukirin syntymisen taustalla on vaikuttanut Aktiiviset Seniorit ry, joka pyrkii lisäämään seniori-ikäisten arvostusta yhteiskunnan aktiivisina toimijoina. Helsingin kaupunki myönsi talolle Hitas-tontin yhdistyksen pyynnöstä. Tulevat asukkaat osallistuivat suunnitteluun. Tämä näkyy erityisesti kohteen tilojen esteettömyydessä. Ikääntyminen ja apuvälineiden avulla liikkuminen on huomioitu myös hissien mitoituksessa, käytävien suunnittelussa, pintamateriaalien sekä kalusteiden valinnassa. Lopputuloksena on syntynyt pienehköjä asuntoja sekä suuret yhteiset tilat.

Asukkaat omistavat asuntonsa ja hoitavat taloa yhteistyössä. He ovat sitoutuneet osakassopimuksilla yhteiseen ruoanlaittoon ja talon siivoamiseen. Talossa ei ole palvelutalojen tapaan ruoka- tai lääkäripalveluja.

http://www.arabianranta.fi/taloyhtion_sivu/viewgroup/62/

<http://www.rakennustieto.fi/lehdet/ry/index/lehti/5iqi9O7on.html>

KUOPION VANHUSTENKOTIYHDISTYS

Vuonna 1969 perustettu yleishyödyllinen yhdistys, Kuopion vanhustenkotiyhdistys, tarjoaa senioreille vuokra- ja asumisoikeusasumista. Yhdistyksen perustamiseen vaikutti 1960- ja 1970-lukujen kaupungistumiskehitys. Tarve kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen lisääntyi, kun perinteiset hellahuoneasunnot hävisivät ja ihmisiä muutti mummon mökeistä taajamaan. Tuolloin rakennetuista kiinteistöistä on jo luovuttu, koska ne eivät sopineet paljon apuvälineitä käyttäville ikääntyneille. Nykyinen asuntokanta on esteetöntä.

Tällä hetkellä yhdistyksen yhdeksässä kiinteistössä on yhteensä 522 asuntoa, joihin lukeutuu 52 asoasuntoa (ASOasunnot Kuopion Seniorit Oy). Asukkaat ovat pääsääntöisesti kuopiolaisia ja heitä on noin 530. Vuokra-asuntojen asukasvalintaan vaikuttavat hakijan asunnon tarve, varallisuus sekä tulot. Asoasunnot täytetään jonojärjestyksessä, johon päästäkseen ainoa kriteeri on yli 65-vuoden ikä. Tulot tai varallisuusrajoja ei ole. Kiinteistöt sijaitsevat eri puolella Kuopiota, kuitenkin lähellä palveluja. ARA on tukenut kiinteistöjen rakentamista korkotukilainoin. Myös Raha-automaattiyhdistyksen avustuksia on hyödynnetty.

Asuntojen lisäksi yhdistyksen omistuksessa on kaksi toimintakeskusta (Mäntylä vuodelta 1995 ja Pyörö vuodelta 1998), joiden tavoitteena on tukea kotona asuvien ikääntyvien toimintakykyä ja olla heidän kohtaamispaikkansa. Toimintakeskuksissa on ruokala sekä liikunta- ja toimitiloja. Myös kaupalliset palvelut ovat lähellä. Kuopion kaupunki on tukenut toimintakeskusten rakentamista investointiavustuksin. Kaupunki on myös vuokrannut tilat ja vastaa niiden tarjoamista palveluista.

Yhdistys on myös koordinoanut vapaaehtoistoimintaa vuodesta 1997 alkaen. Tämä tarkoittaa vapaaehtoistoiminnan ohjaajan tuella toimimista esimerkiksi arjen asiointiapuna, ulkoilukaverina tai ryhmän ohjaajana. Asukkaat voivat hankkia palveluja haluamiltan palveluntarjoajilta. Asukkaat asuvat yhdistyksen asunnoissa suhteellisen pitkään. Tätä tukee osa-aikainen työntekijä, joka pystyy opastamaan ikääntyviä asumiseen liittyvissä asioissa.

<http://www.vanhustenkotiyhdistys.fi/>

Veijo Hyvärinen, toimitusjohtaja, ASOasunnot Kuopion Seniorit Oy

KOTI KAUPUNGISSA RY

Koti kaupungissa ry sai alkunsa vuonna 2007. Sen tavoitteena on hyvä elämä kaupungissa toimivien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden vieressä, esteettömästi ja yhteisöllisesti. Yhdistys ei painota toimintaansa vain ikääntyneisiin vaan kokoaa yhteen erilaisissa elämänvaiheissa olevia, jotka haluavat asua ja edistää kaupunkimaista kerrostaloasumista sosiaalisena ja ekologisena elämäntapana.

Yhdistys rakennuttaa ryhmärakennuttamisperiaatteella omistusasuntoja, joista ensimmäinen valmistui Helsingin Jätkäsaareen vuonna 2013. Yhdistyksellä on suunnitteilla kaksi uutta yhteisöllistä kohdetta, yksi Verkkosaareen ja toinen Sompasaareen. Asuntoja voivat varata Koti kaupungissa -yhdistyksen jäsenet. Asumisyhteisöissä tavoitteena on, ettei kenenkään tarvitse olla yksin ellei itse niin halua ja että apua on saatavilla eri elämänvaiheisiin läheltä.

<http://www.hemistan.fi/>

Hieman erilainen tausta ja toimintaperiaate edellisistä esimerkeistä poiketen on Karjalohjalla sijaitsevalla ”mökkikylällä”, joka on ikääntyneille suunnattu asunto-osakeyhtiö.

KARJALOHJAN MUMMONMÖKIT

Karjalohjalta löytyy nykyaikainen versio kylästä, joka koostuu ”mummonmökeistä”. Idea syntyi yksityisyrittäjän toimesta hieman yli kymmenen vuotta sitten. Alueelle on muuttanut asukkaita pääasiassa pääkaupunkiseudulta ja Etelä-Suomesta, mutta myös kauempaa. Asunnot on tarkoitettu pääasiassa hyväkuntoisille 55–75 –vuotiaille.

Viiden hehtaarin alueella on tilaa 28 omakotitalolle (kooltaan 73–88 m²). Hitaan alun jälkeen kysyntä on lisääntynyt ja tonteista on vapaana muutama. Talojen varustukseen kuuluu oma sauna, takka sekä lämmitykseen ja jäähdytykseen soveltuva lämpöpumppu. Jokainen osakas maksaa veden ja sähkön, jolloin yhtiövastike jää pieneksi. Talojen kokonaishinta vaihtelee talon koosta ja tontista riippuen 168 000–216 000 euron välillä. Siihen sisältyy osakkeen ja tontin lisäksi osuus velattoman Asunto Oy:n yhteisiin alueisiin ja aktiviteettitiloihin.

Kokonaisuus muodostaa yhden asunto-osakeyhtiön, jonka omistukseen kuuluu myös venevalkama, nuotiopaikka, grillikatos, kuntoilu-/pelikenttä, uimaranta ja uima-allas sekä jokaiselle halukkaalle oma kasvima. Yhteisten alueiden hoito on Asunto Oy:n vastuulla osakkaiden huolehtiessa omista piha-alueistaan.

Varausmaksun maksamalla ostaja varaa itselleen rakennuspaikan. Neljän kuukauden varausaikana ostajan tulee päättää, minkä kokoisen ja minkälaisen (malleja on kolme erilaista) talon haluaa. Kun osakekauppa on tehty, talosta tehdään tilaussopimus talotehtaan kanssa. Talot rakennetaan valmiille tontille noin viikossa.

<http://www.mummonmokit.fi/index.php>

Suomessa on esimerkkejä myös ARAnkin tulevaisuuden linjauksissa painottavista kortteli-muotoisista kohteista.

SUKUPOLVIENKORTTELI

Helsinkiin, Jätkäsaareen, on valmistunut kolmen rakennuttajan – Asuntosäätiö, HOAS ja Settlementtiasunnot – voimin monisukupolviseen asumiseen perustuva sukupolvien kortteli. Konseptin kehittämisessä yritysten lisäksi mukana olivat Aalto-yliopisto, Tekes, ARA, ympäristöministeriö ja Helsingin kaupunki. Huomioon on otettu eri-ikäisten ja eri tavalla asuvien toiveet ja tarpeet. Kortteli rakentuu kolmen kiinteistön ympärille ja yhdistää näiden yhteistilat luoden niistä isompia ja monipuolisempia. Yhteistilat sijaitsevat pääosin Settlementtiasuntojen kohteessa, mutta palvelevat koko korttelin asukkaita. Yhteisöllisyys on korttelissa keskiössä ja tilaratkaisut tukevat sitä. Kolmen rakennuksen läpi kulkee sisäkatu, jota voi käyttää vaikka kuntopolkuna. Yhteistilojen on tarkoitus houkutella asukkaita kanssakäymiseen ja tätä kautta luoda kylämäinen tunnelma, jossa ihmisten osaaminen ja taidot yhdistyvät vapaa-ajan harrastuksissa ja tapahtumissa.

HOASin opiskelija-asuntokohteessa on on hyödynnetty ARAn investointiavustusta ja korkotukilainaa. Settlementtiasunnot Oy on puolestaan rakennuttanut kortteliin vuokra-asuntoja sekä eri kerroksiin hajasijoitettuja asuntoja liikuntaesteisille henkilöille ARAn korkotukilainalla. Kolmas kohde, asunto-osakeyhtiö Hyväntoivonpuisto koostuu Hitas-säädellyistä omistusasunnoista. Settlementtiasuntojen kohteeseen on nimetty yhteisökoordinaattori. Lisäksi korttelissa työskentelee korttelivalmentaja.

<http://sukupolvienkortteli.fi/>

Ympäristöministeriön julkaisemassa selvityksessä (ks. Verma ym. 2017) on kuvattu ikääntyneille suunnattuja palvelukortteleita, minkä tukeminen on keskeisellä sijalla myös ARAn toiminnassa ja valtion virkamiesten näkemyksissä. Selvityksessä esitellään sekä eurooppalaisia että suomalaisia palvelukorttelikäytäntöjä. Korttelit voivat olla sekä uudisrakentamisen avulla toteutettavia erillishankkeita että täydennys- ja korjausrakentamisen kautta toteutettavia palvelukeskittymiä. Palvelukortteli voidaan nähdä hybridirakennuksena, joka sijaitsee julkisen liikenteen solmukohdassa. Palvelukorttelin tarkoituksena on täydentää ikääntyneille suunnattua palvelutarjontaa sekä tukea alueellisesti ikääntyneiden itsenäistä asumista. Se voi tarjota palveluasumista tai muistisairaiden ryhmämuotoista asumista. Olemassa olevien resurssien tehokas hyödyntäminen ja paikallisuus ovat lähtökohtana palvelukorttelin toteutukselle. Julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin verkostoituminen ja resurssien jaettu käyttö tuottavat selvityksen tekijöiden mukaan synergiaetua palveluntuottajille ja monipuolisia palveluita asukkaille. Palvelukortteli myös tukee hyvinvointia ja toimintakykyä edistävää toimintaa sekä ikääntyneiden sosiaalista ja fyysistä kuntoutusta (Verma ym. 2017.)

Maamme hyvistä käytännöistä selvitys nostaa esiin edellä jo mainitun Jätkäsaaren sukupolvien korttelin. Hyvin suunniteltuna ja toteutettuna palvelukortteli/- keskus voi toimia myös pienemmillä paikkakunnilla. Tästä esimerkkinä on Pukkilassa toimiva Hyvinvointikeskus Onni. Se valmistui vuonna 2007. Siellä toimivat saman katon alla kunnan sosiaali- ja terveystalvet, apteekki, muistisairaiden ryhmäkoti ja tehostetun palveluasumisen asunot. Rakennuksessa on myös harrastus- ja liikuntatiloja sekä kaikille avoin kahvila. (Verma ym. 2017, 46.)

5.2 Kansainvälisiä esimerkkejä ikääntyneiden uusista asumismuodoista

5.2.1 Asunto-osuuskunnat

Pellervon taloustutkimus PTT:n laatimassa asunto-osuuskuntatutkimuksessa⁹ selvitetiin millainen yhteisöllinen asumisen vaihtoehto asunto-osuuskunta voisi olla. Suomessa aihetta on tutkittu vähän. Osuuskuntatyyppistä yhteisöllistä asumista maassamme ei ole juurikaan. Sen sijaan kansainvälisesti osuuskuntamalli on varsin yleinen. Muissa Pohjoismaissa, Itävallassa sekä Pohjois-Amerikassa asunto-osuuskuntia on ollut jo pitkään. (Forsström-Tuominen 2016.) On nostettu esiin kysymys, voisiko asunto-osuuskunnat toimia myös maassamme.

Asunto-osuuskunta on yksityisten ja julkisten asuntomallien ja hallintamuotona omistus- ja vuokra-asumisen välissä. Osuuskunta jakaa toiminnan ylijäämän jäsenilleen sekä allokoi siitä varoja toiminnan kehittämiseen. Olennaista on osuustoiminnan periaatteiden noudattaminen. Osuuskunta huolehtii keskitetysti esimerkiksi hallinto-oikeudesta, rahoituksesta sekä rakentamisen tai vuokraamisen järjestämisestä. Jäsenyyden myötä asukkaalla on oikeus asunnossa asumiseen, osallistumismahdollisuus jäsenkokoukseen, ääni-oikeus osuuskunnan päätöksenteossa sekä mahdollisuus käyttää osuuskunnan hankkimia palveluja. (Forsström-Tuominen 2016.)

Osuuskuntia voi olla sekä mikro- että makrotasolla. Ensin mainittu viittaa rakennusvaiheessa mukana olevaan aktiiviseen joukkoon ihmisiä. Osuuskunnan jäsenenä heillä on hallinto-oikeus asuntoonsa. Mikro-osuuskunta muistuttaa ryhmärakennuttamista tai asumisoikeusyhdistyksiä. Jälkimmäisessä hallinnointi ja johtaminen ovat ammattimaisempaa. Yksittäinen asukas on paikallisen asunto-osuuskunnan jäsen. (Forsström-Tuominen 2016.)

⁹ Toimeksiannon tilasi RAKLI ja sen rahoitukseen osallistuivat ARA, ympäristöministeriö, Espoon, Helsingin, Tampereen, Turun ja Vantaan kaupungit, MAL-verkosto sekä Pellervo-seura.

Selvityksessä tunnistetaan perusteita yhteisöllisille asumisen malleille. Näitä ovat esimerkiksi kaupungistuminen, kustannustason nousu, perhekokojen pieneminen, asumisympäristön merkityksen kasvu, laatutekijöiden ja energiatehokkuuden tiedostaminen, palveluistuminen, yksilöllisyyden nousu sekä jakamistalous. Osuuskunta-asumisen hyötyinä mainitaan taloudellinen säästö ja rahoituksen saatavuus, vaikutusmahdollisuus, asumisen pysyvyys sekä yksilöllisiin tarpeisiin vastaaminen. Haasteina ovat osuustoiminnan periaatteiden ymmärtämättömyys, johtamisosaamisen puute, hallitustyöskentelyn kuormittavuus sekä tiedonkulku. Huonoiksi puoliksi selvitys listaa osuuden ostamisen mahdollisen kalliin hinnan, rakentamisen huonon laadun ja sijainnin, osallistumisen ja sitoutumisen alhaisen asteen, asukkaiden erimielisyydet, yksityisyyden vähenemisen sekä yhteisöllisen asumisen huonon puolien korostumisen. (Forsström-Tuominen 2016.)

Kuntien haastateltavat tunsivat osuuskuntamallin vaihtelevasti. Osuuskuntapohjaista toimintaa ei tyrmätty kokonaan. Haastatellut korostivat, että ikääntyneiden asumisratkaisujen osalta erilaiset toimintamallit on hyvä ottaa huomioon. Toisaalta epäiltiin osuuskuntamallin soveltuvuutta ikääntyvien tarpeisiin. Etenkin jos malli edellyttää asukkaalta lisälainan tai kokonaan uuden lainan ottamista. Viitattiin myös siihen, ettei toimintamalli ole aiemminkaan saanut suurta kiinnostusta osakseen. Tämä johtuu maamme vahvasta asunto-osaakeyhtiömallista.

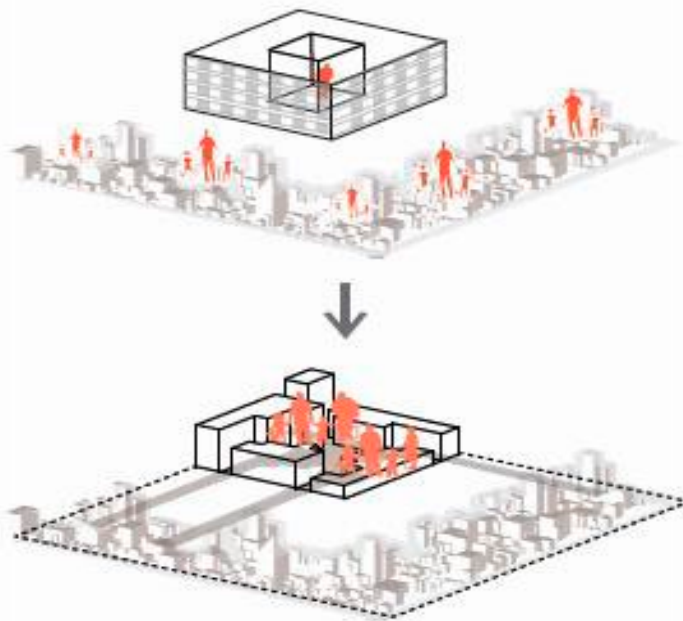
Muutamat järjestötoimijat olivat sitä mieltä, että osuuskuntamuotoisessa mallissa on hyviäkin puolia. He ollettivat, että kaikkiin asumismuotoihin löytyy halukkaita asukkaita, niin myös osuuskuntapohjaisiin. Mikäli osuuskuntaratkaisuja viedään eteenpäin, tulisi niiden hallinto hoitaa ammattimaisesti. Tämä tarkoittaa haastateltujen mukaan sitä, että osuuskuntien tulisi toimia vähintään alueellisella tasolla. Osuuskuntamallin jalkautumista voisi helpottaa myös se, että niiden taustalla toimisi olemassa olevia osuustoiminnallisia organisaatioita, jotka ottaisivat uudeksi palvelumuodokseen asumiseen liittyvät ratkaisut.

Yksi harvoista maamme osuuskuntamalliin nojaavista senioreiden asumisratkaisuista löytyy Pälkäneeltä. Siellä kunnostetaan vanhaa mielisairaala ikääntyneiden yhteisölliseksi senioritaloksi. Hankkeen takana on osuuskunta Pöllökartano. Senioritalossa on seitsemän asuntoa ja yhteisiä tiloja. Asunnot on tarkoitettu ikääntyneiden vuokra-asunnoiksi. Hanke on rahoitettu lainarahalla ja yksityisten sijoituksilla.

Ympäristöministeriön toimeksiannosta on valmistunut selvityshenkilön ehdotus siitä, onko tarvetta valtion tukemalle asunto-osuuskuntamallille ja miten tällainen voisi toimia sekä tulisiko valtion väliaikaisesti tukea vapaarahoitteisen asunto-osuuskuntamallin käynnistymistä tai muulla tavoin myötävaikuttaa asunto-osuuskuntien syntyyn (Selvitysraportti 2017).

5.2.2 Kohti yhdessä asumisen kokonaisratkaisua

Viime aikoina on kansainvälisesti tutkittu paljon ikäsegregaation vaikutuksia ja ehkäisemismahdollisuuksia. Ikääntyneille suunnatut talot ja korttelit eristävät usein ikääntyneitä muusta yhteiskunnasta ja naapurustosta (Sung 2016). 'Intergenerational housing' tarkoittaa asumismuotoa, jossa kaikenikäiset ihmiset voivat asua yhdessä sekä tukea ja auttaa toisiaan arkielämässä. Oman kodin ulkopuolelle ulottuva sosiaalinen verkosto tukee asukasta, mutta myös koko yhteisöä ympärillä (Sung 2016). Asumisessa ei välttämättä tarvitse erityisesti suunniteltua fyysistä ympäristöä, vaan enemmänkin on kyse siitä, että erilaiset ja erilaisissa elämäntilanteissa olevat ihmiset hyväksytään asumaan yhdessä. Asuinkortteleissa sijaitsevat julkiset ja puolijulkiset tilat helpottavat naapureiden kanssakäymistä ja kommunikointia.



Kuva 5. Havainnekuva monisukupolvisen asumisen suunnittelusta (Sung 2016).

Sung (2016) esittää tutkimuksessaan erilaisia suunnitteluvaihtoehtoja, jotka tukevat ihmisten luonnollista tapaamista ja sosiaalisia kontakteja. Rakennukset ja korttelit tulisi suunnitella niin, että julkiseen tilaan syntyy luonnollisia kohtaamispaikkoja, mutta jokaisella olisi mahdollisuus yksityiseen olemiseen. Yksityisten ja julkisten tilojen tulisi olla hyvässä tasapainossa. Julkiset tilat rohkaisevat sosiaaliseen kanssakäymiseen ja ihmisten kohtaamiseen. Näitä tiloja ovat mm. puutarhat ja julkiset oleskelu- sekä harrastetilat. Yksityisillä tiloilla on myös tärkeä merkitys ihmisen hyvinvoinnille ja jokaisella on tarve yksityi-

syyteen. Liiallinen yksityisyys voi kuitenkin johtaa eristymiseen (Kaya, Webb & Miller 2005). Yksityisen, puolijulkisen ja julkisen tilan oikealla suunnittelulla rohkaistaan ja kannustetaan sosiaalisuuteen ja samalla ehkäistään naapuruston konflikteja (Mee 2010). Semenza & March (2009) tutkivat kolmea matala- ja keskituloista asuntoyhteisöä Portlandissa Yhdysvalloissa yli yhdeksän kuukauden ajan. Alueella järjestettiin useita yhteisötapahtumia, aluetta uudelleen rakennettiin yhdessä ja luotiin tiloja asukkaiden luonnolliseen kohtaamiseen. Projektin jälkeen haastatteluissa ja kyselyissä kävi ilmi, että sosiaalisen kanssakäymisen lisääntyminen, uudet ystävyysuhteet ja toiminnot naapureiden kanssa lisäsivät asukkaiden elämänlaatua.

Sung (2016) esittelee julkaisussaan useita kohteita Yhdysvalloista sekä Euroopasta. Bridge Meadows on asutokortteli Portlandissa. Se on suunniteltu niin, että kaikki talot on rakennettu yhteisen piha-alueen ympärille ja korttelissa on myös paljon yhteiskäyttötiloja. Kohteen on rakennuttanut yleishyödyllinen yhteisö ja se myös vastaa korttelin toiminnasta. Ikääntyneet voivat työskennellä vapaaehtoisesti eri tiloissa järjestäen aktiviteetteja tai pitää huolta pihasta ja puutarhasta. Toinen Sungin esittelemä kohde on San Franciscossa sijaitseva, edullista asumista tarjoava kohde, joka muodostuu kahdesta korkeasta kerrostalosta sekä yhteisestä piha-alueesta. Piha-alue luo turvallisen kohtaamispaikan kaikille asukkaille. Asukkaat kohteessa ovat pääosin ikääntyneitä sekä maahanmuuttajaperheitä.

Eurooppalaisista kohteista Sung (2016) mainitsee korttelin Wienissä, jossa on esteettömiä asuntoja ikääntyville, pieniä asuntoja nuorille sekä suurempia asuntoja perheille. Kohteessa on myös avoin torialue sekä puolijulkinen korttelipiha. Kortteli tarjoaa julkisia palveluja, kuten terveysaseman ja yksityisiä palveluja, kuten kauppiaita, alueen asukkaille, ja toimii näin yhdistävänä alueena naapurustolle. Korttelissa on myös liikuntapalveluja. Toisena eurooppalaisena kohteena Sung nimeää Zürichissä sijaitsevan korttelin, joka on suunniteltu koko ihmisen elämänsäkaarelle, perheille, pariskunnille, yksinasuville ja ikääntyneille. Korttelista löytyy myös lasten neuvola sekä hoivatilat ikääntyneille. Kaikki tilat ovat esteettömiä kuten myös ulkotilat, jotka yhdistyvät ympäröivään katuverkostoon. Ulkotila toimii yhdistävänä tekijänä kaikkien asukkaiden välillä. Sungin esittelemät kohteet ja ratkaisut korostavat intergenerational housing -ajattelua, joka pyrkii tilasuunnittelulla yhdistämään ihmisiä sen sijaan, että ihmiset lokeroitaisiin erilleen iän tai jonkin muun tekijän perusteella.

5.2.3 Ikääntyneiden ja nuorten yhdessä asuminen Ranskassa

Anne Labit ja Nathalie Dubost (2016) ovat tutkineet ‘student-senior home-sharing’ mallia, jonka uskotaan ratkaisevan sosiaalisia ja taloudellisia haasteita. Ranskassakin ikääntyneiden määrä lisääntyy. Samalla nuorisotyöttömyys on suhteellisen korkeaa ja nuorilla on vaikeuksia vuokrata oma asunto. Malli on vielä uusi eikä se ole levinnyt laajalle. Sen tavoitteena on kannustaa ikääntyneitä ja nuoria asumaan yhdessä, jotta ikääntyneiden eristäytyminen ja yksinäisyys vähenee.

‘Student-senior home-sharing’-malli rohkaisee yksin asuvaa ikäihmistä jakamaan omakotitalo tai muu liian suuri asunto opiskelijan tai nuoren työssäkäyvän kanssa. Ratkaisu sopii erityisesti pienituloisille, jotka omistavat liian suuren asunnon omiin tarpeisiinsa, mutta tulotasonsa puolesta eivät pysty hankkimaan uutta asuntoa. Ikääntyneen henkilön kanssa asuva nuori maksaa pientä vuokraa ja on sitoutunut auttamaan arkiaskareissa. Ikääntyneen asukkaan velvollisuutena on tarjota vähintään kalustettu huone, josta on yhteys keittiöön, kylpyhuoneeseen ja oleskelutilaan. Opiskelijan velvollisuutena on auttaa arkiaskareissa ja osallistua asumiskuluihin.

Ranskassa on perustettu yleishyödyllinen organisaatio, joka valvoo asumismuodon toimivuutta. Se tarkastaa tarjottavan asunnon sekä haastattelee molemmat osapuolet ja selvittää heidän tarpeensa, odotuksensa sekä kiinnostuksen kohteensa. Lisäksi se järjestää ensimmäisen tapaamisen, jolloin osapuolet solmivat sopimuksen tulevastasi asumisjärjestelystä. Valvontaan kuuluu lisäksi seuranta ja tuki niin, että molemmat osapuolet ovat tyytyväisiä ja kunnioittavat toisiaan. Osapuolet maksavat pienen maksun organisaatiolle sitoutuessaan asumismuotoon. Tavoitteena on vahvistaa sosiaalisia suhteita ikääntyneiden ja nuorten välillä sekä ehkäistä yksin asuvien eristäytymistä muusta yhteiskunnasta. (Labit & Dubost 2016)

Labit ja Dubost haastattelivat ikääntyneitä ja nuoria jaetun asumismuodon kokemuksista. Kokemukset olivat positiivisia. Ikääntyneet kokivat asumisen turvallisemmaksi sekä arvostivat seuralaista kotona. Myös matkustaminen koettiin helpommaksi, koska kotia ja lemmikkiä ei tarvinnut jättää yksin. Haastatellut nuoret korostivat asumismuodon olevan kotona asumisen ja itsenäisen asumisen välimuoto, joka helpottaa itsenäistymistä. Haastatellut mainitsivat, että he ruokailevat päivittäin yhdessä ja keskustelevat päivän tapahtumista. Yhdessä asuminen oli luonut monia ystävyssuhteita ja monet jakoivat myös yhteisiä harrastuksia. Asuminen ja arkiasioissa auttaminen ei tuntunut pakolliselta vaan tapahtui hyvin luonnollisella tavalla. Yksi haastatelluista asui ikääntyneen rouvan kanssa suuressa omakotitalossa ja hän oli saanut talosta käyttöönsä kokonaisen kerroksen. He kuitenkin ruokailivat ja katsoivat televisiota päivittäin yhdessä.

Labit ja Duboust (2016) huomauttavat, että jaettu asuminen Ranskassa nostaa esiin joitain juridisia ongelmia. Heidän mukaansa ikääntyneitä ei tulisi verottaa syntyvästä vuokratulosta eikä nuorelle saisi syntyä asumismuodosta työsuhdetta. Lisäksi organisaation, joka asumismuodon valvonnasta vastaa, tulisi saada katettua kulunsa muutoin kuin jäsenmaksua perimällä. Valvonnan tulisi olla vain osa sen liiketoimintaa, etteivät kulut nouse liian suuriksi. Lisäksi valtion tulisi tukea mallia lainsäädännön ja verotuksen kautta sekä mahdollisesti antaa taloudellista tukea valvontavastuussa olevalle organisaatiolle.

5.2.4 Monisukupolviset yhteisöt Saksassa

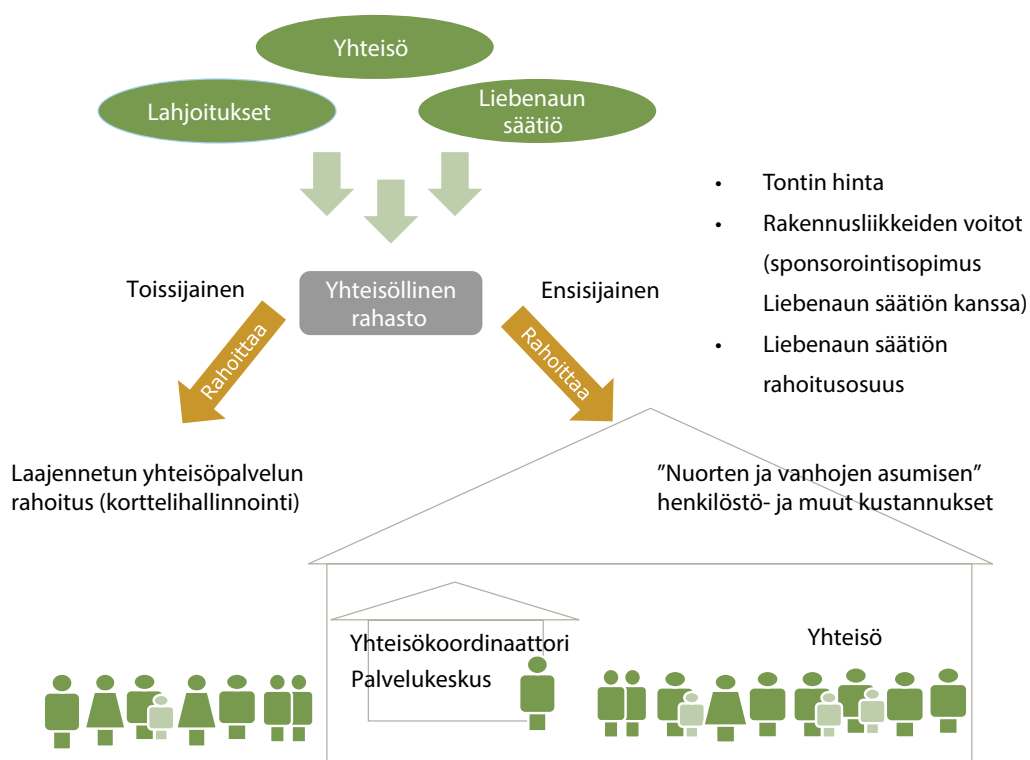
Saksan malli muistuttaa eri ikäisten yhteisöasumista (co-housing), jossa ikääntyneet ja lapsiperheet asuvat yhdessä. Saksassa 'multigenerational house' on osa valtion ikääntyneiden asumisen ohjelmaa. Ensimmäiset monisukupolviset yhteisöasumisen kohteet perustettiin 2000-luvun alussa. Tällöin valtio perusti 500 yhteisöasumisen kohdetta ja rahoitti jokaista 40 000 eurolla vuodessa. Rahoituksesta vain puolet on mahdollista käyttää palkkakustannuksiin, siksi tavoitteena on rohkaista vapaaehtoisia työskentelemään asuntokohteissa (The Guardian, 2014). Pitkän aikavälin tavoitteena on, että valtio tukee yhteisöasumisen kohteita vain ensimmäisinä vuosina ja myöhemmin ne toimivat ja rahoittavat toimintansa itsenäisesti.

Tässä yhteisöasumisen mallissa lapsiperheet ja ikääntyneet asuvat samassa korttelissa. Heillä on yhteiset piha-alueet ja joitain palveluja (erilaiset kulttuuri- ja harrastusaktiviteetit). Korttelissa on myös "lainamummotoimintaa". Yhteisöllisyyden syntyminen ja naapuriavun tarjoaminen ei kuitenkaan synny itsestään, vaan vaatii paljon yhteisiä aktiviteetteja sekä jokaisen asukkaan halua toimia yhdessä ja auttaa toisiaan (Labit & Dubost 2016). Mallissa on monia hyviä puolia ja optimaalisesti toimiessaan se luo moninaisen asuinympäristön kaikenikäisille asukkaille heidän vaihtelevissa elämäntilanteissaan.

Käytännön esimerkki on Liebenaun säätiön ympärille rakentunut rahasto yhteisöllisen korttelitoiminnan rahoittamiseen. Rakennuttamalla "asumista nuorille ja vanhoille" säätiö tarjoaa ikärajoista riippumattomia asuintiloja. Tällä tarkoitetaan, että eri ikäryhmien edustajat voivat elää yhdessä ja asumista on tukemassa yhteisökoordinaattori. Taustalla on ajatus itsenäisestä asumisesta niin pitkään kuin mahdollista. Yhteisökoordinaattorin tehtävänä on tukea naapuriverkoston syntymistä. Keskeinen kysymys on ollut kuinka tällainen yhteisöllinen toiminta rahoitetaan.

Asuntorakentamistoiminta on kehittynyt 29 yksittäisen projektin ympärille. Jokaista hanketta varten luodaan monirahoitteinen yhteisöllinen rahasto, jonka tuotolla katetaan yhteisökoordinaattorin palkka, palvelukeskuksen kustannukset sekä yksittäisissä tapauksissa sosiaalisesti heikossa asemassa olevien asukkaiden vuokra. Varat rahastoon kerätään useilta eri toimijoilta ja niissä on projektikohtaisia eroja. Rahaston tärkeimpiä rahoittajia ovat kunta, rakennusliikkeet sekä Liebenaun säätiö. Kunta osallistuu joko myymällä, vuokraamalla tai lahjoittamalla tontin. Rakennusliikkeet luovuttavat osan saamastaan tuotosta rahastolle säätiön ja rakennusliikkeen väliseen sponsorisopimukseen perustuen. Lisäksi yksityishenkilöt voivat sijoittaa rahastoon.

Kokemus on kuitenkin osoittanut, että rahastosta korkoina saatava tuotto ei riitä kattamaan yhteisöllisestä työstä aiheutuvia kustannuksia. Toiminnan tueksi pyritään houkuttelemaan enemmän lahjoituksia. Vaikuttaisi siltä, että yhteisöllisten rahastojen luominen on tehnyt asuntoprojekteihin osallistumisesta houkuttelevampaa niin kansalaisille kuin yrityksille.



Kuva 6. Yhteisöjen rakentamisen rahoittaminen yhteisöllisten rahastojen avulla (Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden).

5.2.5 Neptuna senioritalo Ruotsissa

Ruotsissa yksi esimerkki ikääntyneiden asumisesta on Neptuna -senioritalo, joka on edullista, itsenäistä asumista yli 55-vuotiaille tarjoava kohde (ks. Anderzhon ym. 2012). Kohteessa on 95 yhden ja kahden makuuhuoneen asuntoa sekä hyvin laaja tarjonta erilaisia yhteis- ja palvelutiloja. Neptuna sijaitsee meren rannalla entisellä teollisuusalueella, joka on muutettu moderniksi asuin-, toimisto- ja liikerakennusalueeksi. Senioritalon sijainti on hyvä. Se voisi yhtä hyvin olla kallis omistusasuntokohde. Neptunan on rakennuttanut ja omistaa Södertorpsgården yhdistys, jonka jäsenenä on 13 säätiötä. Se omistaa Neptunan lisäksi Södertorpsgårdenin, jossa on 289 asuntoa.

Neptuna houkuttelee asukkaiksi ikääntyviä, jotka haluavat asua kaupunkiympäristössä erilaisten tapahtumien keskellä. Asukkaaksi pääsyn edellytyksenä on, että asunnonhakija on kirjoilla Malmössä, vähintään 55-vuotias ja ainakin osa-aikaeläkkeellä. Neptunan arkkitehtuuri on korkealuokkaista, eikä rakennuksen ulkoasusta huomaa, että se on senioritalo tai että kohteessa asui ikääntyviä ihmisiä (Homes & Communities Agency 2009). Talossa ei ole tarjolla hoivapalveluja, mutta siellä on tukitoimintoja niitä tarvitseville asukkaille. Jokainen asunto on suunniteltu niin, että tarvittaessa se voidaan muuntaa vaativan kotihoidon tarpeita vastaavaksi. (Anderzhon ym. 2012).



Kuva 7. Neptunan asunnon keittiönurkkaus.

Neptunan vahvuus on sen linkittyminen lähiympäristöön (Homes & Communities Agency 2009). Neptunassa on useita tilaluokituksia. Asunnot ovat tavallisia kerrostaloasuntoja. Yhteiset tilat ovat vain talon asukkaiden käyttöön tarkoitettuja. Ne luovat mahdollisuuden toisiin tutustumiseen ja yhteiseen tekemiseen asukkaiden kesken. Lisäksi Neptunassa on julkisia tiloja, jotka aukeavat kadulle ja merenrantapromenadille. Nämä julkiset tilat yhdistävät talon ympäristöön eristämättä asukkaita. Tilat on suunniteltu niin, että ohikulkijalle kahvila on kuin mikä tahansa yleinen kahvila. Julkiset tilat sisältävät mm. kahvilan, ravintolan ja pieniä kauppiaita ja asukkaiden käytössä on kirjasto, liikuntatilat ja sauna sekä paljon oleskelutiloja, kuten kattoterassi (Homes & Communities Agency 2009). Koska erilaisia tiloja on paljon, talossa järjestetään paljon kaikille avoimia tapahtumia (Anderzhon ym. 2012).

5.2.6 Ageing in place -projekti Australiassa

Ikääntyvän väestön asuminen on haaste myös Australiassa. Erityisesti edulliset asumismuodot ovat kysyttyjä. Asumisen järjestäminen on osavaltiokohtaista, eikä valtiojohtoista mallia ole olemassa. Australiassa väestö on keskittynyt suuriin rannikkokaupunkeihin. Erityisen haasteellinen tilanne on kuitenkin syrjäseuduilla. Siellä monella ikääntyvällä olisi halukkuutta myydä asunto, mutta kysyntää ei ole. Toisaalta joillain seuduilla on kysyntää omakotitaloista, mutta ikääntyvät eivät voi myydä talojaan, sillä niistä saadut tulot ei riitä kattamaan uuden asunnon kustannuksia. Uusia asuntoja ei ole aina myöskään tarjolla.

Tätä ongelmaa ratkaistakseen Queenslandin osavaltio on perustanut The Ageing in Place -projektin (Queensland Government 2017), jonka tarkoituksena on yhdessä paikallisten rakennuttajien kanssa rakentaa pieniä erillistaloja ikääntyneille. Projektia vetää Economic Development Queensland (EDQ), joka on osavaltion voittoa tuottamaton rakennuttaja-organisaatio. EDQ toimii yhteistyössä muiden osavaltion virastojen kanssa. EDQ ei saa valtiolta rahoitusta, mutta ei myöskään tuota voittoa. Projektin tarkoitus on rahoittaa EDQ:n toiminta ja samalla tuottaa sosiaalista hyötyä osavaltiolle ja asukkaille.

Ageing in Place -projektin kohderyhmänä ovat ikääntyneet, jotka etsivät pienempää asuntoa, mutta eivät halua muuttaa pois tutusta ympäristöstä. Villa-tyyppiset pienet talot rakennetaan tiiviisti, jotta niiden asukkaat voivat käyttää lähellä olevia julkisia ja kaupallisia palveluja. Taloissa on yksi tai kaksi makuuhuonetta, oleskelutila, keittiö ja peseytymistilat. Jokaisella talolla on autokatos ja pieni puutarha. Kaikki sisä- ja ulkotilat ovat esteettömiä ja soveltuvat myös pyörätuolia käyttävälle. Asunnot on varustettu turvakytkimillä ja -puhelimella mahdollistaen nopean avun saamisen tarvittaessa. Asunto voidaan tarvittaessa muuntaa ja varustaa sairaalatasoiseksi hoitoyksiköksi mahdollistaen ikääntyvän hoidon kotona.



Kuva 8. Havainnekuva ikääntyneille suunnitelluista asunnoista.

EDQ:n kohteet sijaitsevat Australian maatalousvaltaisilla alueilla. Etäisyydet näillä alueilla ovat pitkiä ja laajemmat palvelukeskittymät voivat olla satojen kilometrien päässä. EDQ sijoittaa kohteensa kyliin ja kaupunkeihin, joissa on peruspalvelut tarjolla. EDQ toimii kohteissa rakennuttajana ja sillä on vakiintuneita pohjaratkaisuja käytössä. Talot myydään ikääntyville ja hintataso on maksimissaan alueen vallitseva hintataso. Koska EDQ ei hae kohteistaan taloudellista voittoa, ovat hyödyt sosiaalisia. Pohja- ja suunnitteluratkaisut ovat esteettömiä ja turvatekniikalla varustettuja. Uudet talot ovat myös energiatehokkaita. Uudet tekniset ratkaisut myös alentavat ikääntyvien asumiskustannuksia (esimerkiksi sähkön ja veden kulutus). Sen lisäksi, että ikääntyneiden asumisolosuhteet paranevat, asumisratkaisujen avulla heitä tuodaan yhteen viettämään aikaa yhdessä. Samalla projektin toivotaan virkistävän asuntomarkkinoita sekä myös synnyttävän työpaikkoja syrjäseuduille.¹⁰

Myös Suomessa voisi hyödyntää 'miniomakotitaloja,' joita viime aikoina onkin kehitetty. Samalla tämäntyyppinen rakentaminen piristäisi myös osaltaan asuntorakentamista ja loisi töitä kyliin ja pieniin taajamiin. Samansuuntainen ratkaisu on Karjalohjan mummonmökikylä, jossa asunnot ovat hieman suurempia eikä välimatka suuriin palvelukeskuksiin ole niin pitkä kuin Australian esimerkissä.

¹⁰ Pääasiallisena lähteenä EDQ:n rakennuttaja johtaja Andrew Slyn haastattelu

5.2.7 Shared Start -asunnot Läntisessä Australiassa

Australiassa valtion tukema asuntotuotanto on osavaltiokohtaista, siksi eri osavaltiot tarjoavat erilaisia vaihtoehtoja asukkailleen. Läntinen Australia tarjoaa useita ratkaisuja edulliseen asumiseen ja asunnon hankintaan (Government of Western Australia Housing Authority 2017). Shared Start -ohjelman asunnot ovat osavaltion rakennuttamia ja ohjelma on hyvin samanlainen kuin suomalainen asumisoikeus- ja osaomistusjärjestelmä. Osavaltio omistaa osan asunnoista (enintään 30 %) ja asukkaalla ei tarvitse maksaa tästä osuudesta lainaa, korkoja tai vuokraa. Asukas valitsee joko kiinteän tai joustavan lainan osavaltiolta. Laina-aika on 30 vuotta. Joustavassa lainassa asukas omistaa asunnon osavaltion ollessa ”hiljainen kumppani”. Asukas voi myydä asunnon niin halutessaan, jolloin osavaltiolle on etuosto-oikeus. Hän vastaa asunnon ylläpidosta. Asukkaalla on velvollisuus ostaa lisäosuuksia asunnosta taloudellisen tilanteen niin salliessa. Tästä syystä joustavan lainan valinneiden asukkaiden taloudellinen tilanne tarkastetaan vuosittain.

Kiinteälainainen versio on lähellä suomalaista asumisoikeusjärjestelmää. Asukas ei omista asuntoa, mutta hän hyötyy asunnon arvonnoususta myydessään asunnon takaisin osavaltiolle. Hän voi asua asunnossa rajoittamattoman ajan eikä vuosittaisia tulo- tai varallisuustarkastuksia ole.

SHARED START -OHJELMAN LAINAN REUNAEDOT (AUSTRALIAN DOLLARIA)

Vuositulorajat:

Yhden hengen kotitalous	\$70,000 (noin 48 000 euroa)
Pariskunnat ja perheet	\$90,000 (alle 62 000 euroa)

Vakuus	\$2,000 (noin 1 400 euroa tai 2 prosenttia asunnon arvosta)
Laina-aika	30 vuotta
Hakemusmaksu	\$2,000 (noin 1 400 euroa)

Maksimilainamäärä

Yhden hengen kotitalous	\$330,000 (noin 227 300 euroa)
Pariskunnat ja perheet	\$380,000 (noin 261 700 euroa)

Osavaltion osuus on enintään 30 % asunnon arvosta.

Asukkaalla muiden lainojen ja velkojen määrä ei saa ylittää 10 % käytettävissä olevista tuloista. Lainavakuutusta ei vaadita.

Ei kuukausittaisia lainanhoitomaksuja. Ensiasunnon ostajat voivat anoa ensiasunnon ostajan avustusta.

Shared Start -mallin tarkoitus on madaltaa pienituloisten kynnystä ostaa oma asunto pienemmillä kustannuksilla kuin tavallisessa omistusasumisessa. Kohteissa on tulo- ja omaisuusrajat, samoin asuntojen lainan enimmäismäärä on rajoitettu. Merkittävin ero suomalaisiin asumisoikeus- ja osaomistumalleihin on, että osavaltio lainoittaa asukkaan osuuden, eikä hän joudu hankkimaan lainaa yksityisiltä lainanantajilta. Asukas on myös velvollinen joko ostamaan lisäosuuksia (osaomistusmalli) tai lyhentämään osavaltiolta ottamaansa lainaa, jos hänellä on ylimääräistä käteistä \$20,000 (vajaat 14 000 euroa) tai vähintään 15 % asunnon arvosta. Näin osavaltio velvoittaa asukkaat sijoittamaan asuntoon mahdolliset säästonsä. Molemmat mallit ovat suosittuja ja asuntoja (uusia ja vanhoja) on tarjolla koko ajan. Shared Start -mallissa ei ole ikärajoituksia, mutta se sopii hyvin ikääntyneille, koska se ei vaadi isoja säästöjä.

5.2.8 Oakcreek -yhteisö Oklahomassa

Oakcreekin yhteisöasumisen kohde sijaitsee Stillwaterin kaupungissa Oklahomassa Yhdysvalloissa. Stillwaterissa asuu noin 45 000 ihmistä, joten kyse ei ole suuresta kaupungista. Oakcreek on asukkaidensa perustama ja he olivat vahvasti mukana suunnitteluprosessissa. Oakcreek -projekti alkoi vuonna 2009, kun kahdeksan kotitaloutta halusi eläköityä omassa kaupungissa, mutta pieni kaupunki ei tarjonnut sopivia asumisvaihtoehtoja. Asukkaat ostivat tontin, joka sijaitsee kävelyetäisyydellä kaikista kaupungin palveluista. Tontilla ollut vanha rakennus peruskorjattiin yhteiskäyttöön. Oakcreekissa on 24 rivitaloasuntoa, yhteensä neljä pientä rivitaloa sekä yhteiskäytössä oleva rakennus, suuri piha-alue ja autokatokset. Asukkaat omistavat asuntonsa sekä osuuden yhteistiloista ja tontista. (Oakcreek 2016.)

Oakcreek on suunnattu vähintään 55-vuotiaille, yksinasuville tai pariskunnille, jotka haluavat muuttaa pienempään ja edullisempaan asuntoon, haluavat asua kotona mahdollisimman pitkään sekä tuntea naapurit ja jakaa arkielämän askareita heidän kanssaan. Asukkaat vastaavat yhteisesti piha-alueesta ja yhteisrakennuksesta. Kukin huolehtii omasta asunnostaan ja sen mahdollisista korjauksista. Yhteistalossa tarjoillaan itsevalmistettua ruokaa yleensä kerran viikossa. Asukkaiden edellytetään osallistuvan yhteisön toimintaan omien mieltymystensä mukaan. Toimintaa ei ole liikaa, jotta jokaisella on myös mahdollisuus yksityisyyteen ja omiin aktiviteetteihin. (Oakcreek 2016.)

Oakcreekin vahvuutena on yhteisön pieni koko ja sen tarjoama yksityisyys. Asunnoissa on oma sisäkäynti ja patio. Tontti on tarpeeksi suuri takaamaan riittävästi yksityisyyttä jokaiselle. Vaikka yhteisössä asuu vain 24 kotitaloutta, asukkaiden ei oleteta toimivan yhdessä joka päivä. Yhdessä oleminen tapahtuu pitkälti vapaaehtoisesti, koska sitovia ”työvuoroja” ei ole liikaa, keskimäärin yksi ”työpäivä” kuukaudessa. Asukkaat pyrkivät tekemään kaiken itse jokaisen taitoja ja vahvuuksia kunnioittaen. Mitä ei osata tai voida tehdä itse, se hankitaan ulkopuolisena palveluna. Terveet elämäntavat ja kestävä ympäristö

ovat yhteisön perusarvoja. Yhteiskäytössä oleva talo tarjoaa mahdollisuuden viettää aikaa oman kodin ulkopuolella ruokaa laittaen tai ystäviä tavaten. Talossa on myös vieraskäyttöön tarkoitettu huoneisto. (Oakcreek 2016.)

Oakcreekin yhteisöasumisen malli sopii hyvin pieniin kaupunkeihin tai lähiöihin. Koska jokaisella on oma sisäänkäynti ja pieni piha tai patio, yksityisyys on turvattu paremmin kuin kerrostalossa. Lisäksi suuri tontti mahdollistaa ulkoilun alueella. Kaupungin palvelut ovat kävelymatkan päässä, joten yhteisö ei ole eristäytynyt. ”Työvuorojen” hyvä suunnittelu takaa sen, ettei yhteisössä asuminen rajoita liikaa muuta elämää, vaan aikaa jää myös omiin harrastuksiin tai vaikka töissäkäymiseen. (Oakcreek 2016.)



Kuva 9. Oakcreek yhteisön havainnekuva (Oakcreek 2016).



Kuva 10. Oakcreekin talot ovat lähellä toisiaan (Oakcreek 2016).

5.3 Uusia rahoitusmuotoja ikääntyneiden asumiseen

Asunnon hankinta on aina iso päätös. Hyvin harvalla ikääntyneellä on varoja hankkia uusi asunto. Pienituloisilla ihmisillä omistusasunto jää haaveeksi. Perinteinen tapa uuden omistusasunnon hankkimiseen on myydä vanha asunto ja muuttaa lähemmäs palveluja uudempaan ja pienempään asuntoon. Tähän tarvitsee yleensä lainaa. Seuraavaksi kuvataan käänteisen asuntolainan sisältöä ja toimintaa: Miten se voi toimia eräänä rahoitusratkaisuna eläkeläisten asumisen haasteisiin. Lisäksi arvioidaan myös sitä, voisiko vaikuttavuusinvestoiminen ja tulospäristeinen rahoitussopimus (Social Impact Bond, SIB) olla eräs vastaus uudeksi ikääntyneiden asuntotuotannon rahoittamiseksi.

5.3.1 Käänteinen asuntolaina

Käänteinen asuntolaina on keino vapauttaa asuntoon sidottua omaisuutta käyttöön. Ideaalimallissa asunnon omistaja maksaa lainasta vain korot elinaikaan ja laina maksetaan takaisin, kun omistaja kuolee, jolloin se jää kuolinpesän hoidettavaksi. Käänteisessä asuntolainassa henkilö panttaa oman asuntonsa arvosta korkeintaan puolet, jota pankki maksaa pikkuhiljaa tai kerralla kokonaissummana. Asunto toimii lainanvakuutena. Raha voidaan käyttää esimerkiksi kulutukseen tai korjauskustannuksiin. Asunnon omistus- sekä asumisoikeus jäävät asukkaalle. Asiakas maksaa elinaikanaan lainaan liittyvät korot sekä marginaalit. Linaan sidottava viitekorko vaihtelee pankeittain.

Käänteistä asuntolainaa on kritisoitu siihen liittyvien käytäntöjen kirjavuudesta. Pankkien lainasta käyttämät nimitykset vaihtelevat. Hypoteekkiyhdistyksen tarjoama laina on nimeltään käänteinen asuntolaina, OP-Pohjolan käänteinen laina, Nordean asuntojousto ja Danske Bankin kotilaina. Osa lainoista on lähellä tavallista kulutusluottoa. Hypoteekkiyhdistyksestä, OP-Pohjolasta ja Danske Bankista lainaa voi saada enimmillään 50 prosenttia asunnon arvosta. Nordeassa lainakatto on hiukan korkeampi, mutta myös korot ovat muita pankeja jonkin verran korkeammat.

Käänteisen asuntolainan voi saada 10–20 vuodeksi, useimmiten laina kuitenkin myönnetään 10 vuodeksi. Laina voidaan neuvotella uusiksi tämän jälkeen. Riskinä on, että pankki ei uusi lainaa, jolloin asunto on myytävä, jos asiakkaalla ei ole muuta mahdollisuutta maksaa lainaa takaisin. Pankit tarkistavat myös lainaajan vakavaraisuuden.

Käänteinen asuntolaina ei ole kaikkien ulottuvilla. Asunto-osakkeiden arvo on suurempi isoissa kaupungeissa. Kerrostaloasuntoihin myönnetään enemmän käänteisiä lainoja kuin omakotitaloihin. Lisäksi lainaneuvottelut voivat viedä aikaa. Yleensä asiakkaalla on oltava neuvotteluissa mukana omainen tai muu uskottu henkilö, kuten juristi. Käänteisen lainan ehdot voivat olla hankala ymmärtää ja erityisesti ulkomailta käänteinen laina on kohdannut kritiikkiä juuri tästä syystä. Suomessa Hypo-pankki on tarjonnut myös mahdol-

lisuutta käänteiseen asuntokauppaan, jossa pankki ostaa asunnon, mutta myyjä voi jatkaa asunnossa asumista. Tällöin myyjä jää asuntoon vuokralle. Tässä riskinä on, että pankki, joka toimii vuokranantajana, voi vapaasti päättää vuokrankorotuksista.

Käänteistä asuntolainaa on tarjolla useissa Euroopan maissa sekä Australiassa, Kanadassa ja Yhdysvalloissa. Eroja eri maiden välillä on siinä kuka valvoo käänteisen lainan antoa ja ikärajassa, joka vaaditaan käänteisen lainan ottamiseen (Australia ja Ruotsi 60 v., Kanada 55 v., USA 62v., Italia ja Ranska 65 v.). Yhdysvalloissa lainan ottajan on käytävä erillinen kurssi ennen käänteisen asuntolainan hakemista, jotta hän ymmärtää mihin on sitoutumassa.

Lähes kaikissa maissa voi saada lainaa enimmillään 45–55 % asunnon arvosta. Lainan kustannukset vaihtelevat maittain koron ja muiden kulujen osalta. Useimmissa maissa voi lainan nostaa samansuuruisina erinä säännöllisin väliajoin tai sitä voi käyttää kuten luottoa eli nostaa tarvittaessa. Yleisimpiä syitä käänteisen lainan nostamiseen on asuntoon kohdistuvien korjausten rahoittaminen, elinkustannusten kattaminen ja hoitokodin asumiskulujen kattaminen (mikäli puoliso asuu vielä omassa kodissa). Käänteinen laina tulee maksaa takaisin, kun asukas kuolee. Asunnon myymiseen jää kuitenkin aikaa, koska useimmissa maissa laina tulee maksaa takaisin viimeistään noin puolen vuoden kuluttua.

5.3.2 Vaikuttavuusinvestoiminen eräänä rahoitusratkaisuna

Vaikuttavuusinvestoimisella (Impact Investing) tarkoitetaan Sitran mukaan yksityisen pääoman kanavoimista hankkeisiin, joilla tavoitellaan mittavaa yhteiskunnallista hyötyä. Vaikuttavuusinvestoimista kuvataan menetelmänä, jonka avulla voidaan lisätä yksityisen, julkisen ja kolmannen sektorin tuloksellista yhteistyötä esimerkiksi hyvinvointi- ja ympäristöongelmien ehkäisemiseksi. Lähestymistapana vaikuttavuusinvestoiminen on innovatiivinen, siksi siinä pyritään tekemään investointeja etupainotteisesti. Samalla uskotaan, että tehty investointi estää myöhemmin mahdollisesti syntyvien kustannusten kumuloitumisen. Esimerkkinä Sitra mainitsee sosiaali- ja terveydenhuollon ongelmien ehkäisyn, joka tulisi pidemmällä aikavälillä selvästi edullisemmaksi kuin ongelmien hoitaminen. SIB-malli on lähtöisin Isosta-Britanniasta. Kansainvälisesti mallia on hyödynnetty esimerkiksi lasten huostaanottojen ehkäisyyn ja vaikeasti työllistettävien henkilöiden työllistämiseen.¹¹

Vaikuttavuusinvestoimisessa kunta tai joku muu julkinen toimija havaitsee tarpeen, jonka ratkaisulle asetetaan tavoitteet. Sijoittajat puolestaan investoivat ja kantavat taloudellisen riskin. Palveluntarjoaja (yritys tai järjestö) käyttää kerätyn rahoituksen palvelun toteuttamiseen ja riippumaton taho todentaa, onko alkuperäiset tavoitteet saavutettu. Jos tavoitteet saavutetaan, julkinen sektori (yleensä kunta) palauttaa sijoittajalle maksetun pääoman ja

¹¹ <https://www.sitra.fi/aiheet/vaikuttavuusinvestoiminen/#hankkeet>

sovitun koron. Suomessa SIB-mallia on kokeiltu jo työhyvinvoinnissa ja maahanmuuttajien työllistämisessä. Sen soveltuvuudesta neuvotellaan myös ikääntyneiden asumisessa ja palveluissa..

Vaikuttavuusinvestoimisen logiikka voisi sopia myös ikääntyvien asunistratkaisujen kehittämiseen. Tässä tapauksessa yksityiset sijoittajat voisivat panostaa uuden asuntokannan rakentamiseen tai korjausrakentamiseen. Esteettömyys, uusi teknologia, yhteisöllisyys ja asuntojen oikeanlainen sijoittaminen voivat vähentää esimerkiksi kotihoidon kustannuksia, puhumattakaan palveluasumisen kustannuksista. Vaikuttavuusinvestointia voisi soveltaa maassamme erilaisissa palvelukortteliratkaisuissa, jotka edistävät yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia.

Vaikuttavuusinvestointi voisi olla eräs ratkaisu myös veljeskotien haasteisiin. Sitran ja joidenkin veljeskotien välillä oli pohdintaa siitä, voisiko veljeskodit tuottaa ikääntyneille ihmisille heidän tarpeiden mukaisia palveluja joustavalla tavalla. Suurin osa niistä on varsin hyvässä kunnossa ja niiden muunneltavuus olisi mahdollista. Niiden ympäristöä voisi myös hyödyntää paremmin. Esimerkiksi Somerolla on veljeskodin ympärille rakentunut asumiskampus, jossa on lisäksi kunnan palveluasumista ja myös vuokra-asuntoja ikääntyneille. Veljeskoti tarjoaa ympäristön ikääntyneille myös yhteisiä tiloja. Vastaavanlaisia toimintamalleja voisi yksityisen rahan avulla rakentaa myös muille paikkakunnille.

Uudenlaiset vaikuttavuusinvestoimisen periaatteita noudattavat rahoitusratkaisut voisivat hyvin sopia myös laajemmin ikääntyneiden asumisen tukemiseen. Kuntiin voisi rakentaa palvelumallin, josta ikääntyneet saisivat tietoa muuttamiseen liittyvistä ratkaisuista, uusista rakennuskohteista ja vapaana olevista vuokra-asunnoista. Lisäksi tähän ”yhden luukun” palvelumalliin voisi lisätä muutakin ikääntyneiden palveluneuvontaa ja lähiympäristössä tarjolla olevaa aktivoivaa toimintaa. Kyseisen palvelun toimintaa voisi harjoittaa esimerkiksi järjestö. Näin rakennetun palveluperiaatteen avulla saataisiin kohdennettua palveluja niitä tarvitseville ryhmille ja voitaisiin myös vähentää ikääntyneiden yksinäisyyttä.

6 Yhteenveto

6.1 Johtopäätökset

Tulevaisuudessa ikääntyneiden asuntotarpeisiin on vastattava tarjoamalla nykyistä monimuotoisempia asumisen vaihtoehtoja. Tarpeita arvioitaessa on huomioitava, että ikääntyneet ovat hyvin heterogeeninen ryhmä. Heidän asumistarpeissa ja toiveissa on eroja esimerkiksi asumisolojen, varallisuuden ja toimintakyvyn suhteen.

Ikääntyneille toivotaan esteetöntä ja kohtuuhintaista asumista, joka sijaitsee lähellä julkisia sekä kaupallisia palveluja. Esteettömyyden ei tule rajoittua vain yksittäiseen asuntoon tai asuinrakennukseen, vaan sen tulee kattaa myös asuinympäristö. Asumisen toivotaan mahdollistavan myös muiden ihmisten tapaamisen sekä osallistumisen erilaiseen toimintaan.

Erityisenä kohderyhmänä haastatellut tunnistivat pienituloiset eläkeläiset, jotka ovat asuneet pitkään vuokralla, useimmiten kaupunkimaisessa ympäristössä. Ongelmia ilmenee, jos heidän asuntonsa ei ikääntymisen myötä vastaa tarpeita tai jos heillä on halua yhteisölliseen asumiseen. Heillä ei ole säästöjä eikä realisoitavaa asuntovarallisuutta. Myös maaseutumaisilla alueilla asuu pienituloisia eläkeläisiä, joiden omistusasunnosta mahdollisesti saatava tulo (asuntovarallisuus) ei riitä uuteen, lähempänä palveluja sijaitsevaan asuntoon. Lisäksi kaupungeissa pienituloisilla omistusasunnossa asuvilla on haasteita tulossa olevien mittavien peruskorjausten takia.

Kerätyn aineiston, tehtyjen haastattelujen sekä tulevaisuuskahviloissa käytyjen keskustelujen keskeinen viesti on, että **ikääntyneitä ei tulisi nähdä muusta väestöstä erillisenä ryhmänä**. Seniorikansalaiset ovat aktiivisia toimijoita yhteiskunnassa muiden rinnalla. Ikääntyneiden asumisen kannalta tämä tarkoittaa monipuolisten asumisratkaisujen tarjoamista jatkossakin muun väestön joukossa. Seniorikorttelit ja senioriasunnot eivät monen mielestä ole optimaalisin vastaus yksinäisyyteen, kotona pärjäämiseen tai turvallisuuden tunteen lisäämiseen.

Valtaosa ikääntyneistä haluaa tulevaisuudessa asua kerrostaloissa. Pientalossa asumista haluaa harvempi ikääntynyt kuin näissä tällä hetkellä asuu. Nekin, jotka haluavat asua pientalossa, preferoivat taloyhtiömuotoista pientaloa tai rivitaloa kuin omakotitaloa. Asumispreferenssien yleinen urbanisoituminen sekä ikääntyneiden asumiskriteerit, kuten palveluiden läheisyys ja asumisen vaivattomuus ohjaavat ikääntyneiden muuttoliikettä keskustoihin ja taajamiin. Suurilla kaupunkiseuduilla alakeskukset ovat houkuttelevia ympäristöjä ikääntyneille ja niissä asuminen on yleensä keskustoja edullisempaa. Tästä voi päätellä, että **suurin osa valtion tukemasta asuntotuotannosta tulee kohdistaa kerrostaloasumiseen, kaupunkien keskustoihin, niiden lähiöihin ja rajatusti pienempien kuntien taajamiin.**

Selvityksestä käy ilmi, että erilaisia asumisratkaisuja on varsin paljon. Maastamme löytyy monipuolisesti ikääntyneille kohdennettuja vuokra-asuntoja, asoasuntoja ja senioreille tarkoitettua omistusasuntokantaa. Viime vuosina on alettu rakentaa palvelukortteleita, sukupolvien kortteleita sekä ikääntyneiden asumista maalaismaiseen ympäristöön. Lisäksi yhteisölliseen toimintaan on panostettu rakentamisen keinoin. Kyse ei siis ole vaihtoehtojen puutteesta. Suurempi haaste ovat totutut toimintatavat sekä vallitsevat asenteet. ”Kotini on linnani” -tyylinen ajattelu on yhä vallitsevaa – ja tällä viitataan usein omistusasuntoon. Asumiseen liittyviä ratkaisuja tulee tehdä hyvissä ajoin.

Julkisen sektorin tulisi ottaa aktiivinen rooli tiedon välittämisessä ja ennakoinnin tukemisessa. Maassamme **ei tulisi tarkastella ikääntyneiden asumista erillisenä kysymyksenä, vaan ihmisten toimintakykyä ja hyvinvointia tukevan rakennetun elinympäristön ja asumisen kehittämisen näkökulmasta.** Näin tarpeellisia ratkaisuja voidaan perustella sillä, että ne koskettavat koko väestöä. Toimintakyvyn ja hyvinvoinnin tukemisesta puhuttaessa jokaisen on helpompi samaistua asiaan. Esimerkiksi esteettömyys ei koske vain ikääntyneitä. Hissin puute ja porrasaskelmat ennen hissiä vaikeuttavat myös lastenvaunujen ja ostosten kanssa kulkevaa.

Asuntojen tilanne

Asuntokannan nykytilaa tarkasteltiin kyselyllä, joka osoitettiin kuntien vanhusneuvostoilta. Niiden edustajia pyydettiin ottamaan kantaa ikääntyneille suunnattujen asuntojen määrään, laatuun ja asumisvaihtoehtoihin. Asuntojen määrä jakoi vastaajat kahteen leiriin. Osa oli sitä mieltä, että asuntoja on riittävästi. Vastaavasti lähes yhtä moni vastaaja koki, että asuntoja ei ole tarpeeksi. Vastausten perusteella pienissä kunnissa ikääntyneille suunnattua asuntokantaa on suuria ja keskisuuria paremmin. Toisaalta, erilaisia asumisvaihtoja vaikuttaisi olevan paremmin tarjolla suurissa kuin pienissä kunnissa. Tämä johtunee ainakin osittain siitä, että keskisuurten ja suurten kaupunkien kysyntä houkuttelee useampia toimijoita, jolloin myös ikääntyneille suunnattua, erilaista tarjontaa raken-

netaan enemmän. Laatuun 40 prosenttia vastaajista ei osannut ottaa kantaa. Tämä johtuu osin siitä, että asuntojen laatua ei erikseen määritelty kyselyssä. Usean kiinteistön kohdalla laatua heikentäväksi tekijäksi koetaan niiden esteettömyysongelmat. Monet vapaat asunnot eivät sovellu ikääntyneille. Syitä ovat esimerkiksi hissien puuttuminen ja ahtaat kylpyhuoneet.

Tehdyt haastattelut sekä tulevaisuuskahviloissa käydyt keskustelut vahvistavat näkemystä, että **olemassa olevaa asuntokantaa on tarpeen korjata valtion tuella, erityisesti esteettömyyden kannalta**. Enemmistö haastatelluista näkee esteettömyysratkaisujen lisäämisen asuntokantaan ratkaisuna ikääntyneitä koskeviin asumistarpeisiin. Tärkeää tässä yhteydessä on myös esteettömyys laajemmin ymmärrettynä eli se miten jokainen alueen asukas pystyy liikkumaan lähiympäristössään ja hyödyntämään palveluja.

Kansainvälisissä tutkimuksissa on osoitettu ikääntyneille suunnattujen asuintalojen ja kortteleiden usein eristävän asukkaita muusta naapurustosta. Siksi selvityksen kansainvälisissä esimerkeissä korostetaan asuntotuotantoa, jossa kaikenikäiset ihmiset voivat asua yhdessä sekä tukea ja auttaa toisiaan arkielämässä. Vastaava viesti oli vahvasti läsnä myös kuntien haastatteluissa ja tulevaisuuskahviloissa. Haastateltavien mukaan ikääntyneitä ei tulisi käsitellä erillisenä ryhmänä. On otettava huomioon, että ikääntyvien määrän kasvu tulee taittumaan pidemmällä aikavälillä. Näistä syistä **valtion tuella tehtävien asumisratkaisujen tulee tukea ylisukupolvisia toimintamalleja ja ehkäistä ikääntyneiden eristäytymistä sekä yksinäisyyttä**. Ulkomaisten esimerkkien lisäksi myös Suomessa on muutamia kohteita, joissa monisukupolvista asumista on joko olemassa tai suunnitteilla. Tällaisia kohteita on muun muassa Helsingissä (Jätkäsaari), Joensuussa (Penttilänranta) ja Tampereella (Härmälänranta).

Asuntorakentamisen tilasta valtion ja kuntien virkamiehillä, vanhusneuvostojen jäsenillä sekä rakennusliikkeiden edustajilla on **vaihteleva, ehkä jopa osin puutteellinen käsitys ikääntyvän väestön määrästä, varallisuus- ja tulotasosta, asumismuodosta sekä sijoittumisesta kunnan sisällä**. Tällaisen tiedon puuttuminen on suuri haaste tulevan, monimuotoisen asuntotuotannon suunnittelemisen kannalta, etenkin kun se yhdistyy ikääntyvän väestön odotettavissa olevaan kasvuun lähitulevaisuudessa.

ARAn väestö- ja asuntomarkkinatietojen hyödyntäminen loisi hyvän pohjan kuntakohtaiselle tarkastelulle valtion tukeman asumisen tarpeesta. Lisäksi kunnissa tulisi entistä suunnitelmallisemmin harjoittaa ikääntyville suunnattua asumis- ja korjausneuvontaa sekä asuinympäristön esteettömyyttä ja asumisen turvallisuutta koskevaa neuvontaa (vrt. Alatalo ym. 2017).

Rahoitus- ja muut ratkaisut

Yksi keskeisistä johtopäätöksistä on, että valtion tuelle on tarvetta niin uudis- kuin korjausrakentamisessa myös tulevaisuudessa. Tukea tulee suunnata kaikkein pienituloisimpien ikääntyneiden asumisratkaisuihin. ARAn tuella on huomattava merkitys kohtuuhintaisen asumisen turvaamiselle myös jatkossa. Sekä ARAn että haastateltujen ministeriöiden virkamiesten näkemykset ikääntyneiden asumisen kehittämiseen tähtäävistä toimenpiteistä ovat hyvin samankaltaisia. Heidän mielestään **valtion tulee tukea sellaista asumista, jolla on pitkäkestoinen tarve.** Rakentaminen ei saa olla irrallista toimintaa, vaan kuntien asuntopolitiikkaa on toteutettava ja asumista on kehitettävä pitkällä tähtäimellä.

ARA haluaa myös suosia asumisratkaisuissa asuntoverkostoja ja olla tukemassa monisukupolvikortteleita, palvelukortteleita ja erilaisia hybriditaloratkaisuja. Valtion edustajat korostavat erityisesti sitä, että **kuntien pitää olla sitoutuneita rakennushankkeisiin ja niiden tulee liittyä kuntien pitkän aikavälin suunnitelmiin.**

Viime vuosina RAY:n **investointiavustusten määrä on** vähentynyt huomattavasti. Vuosina 2017–2019 STEA:n avustukset tullaan myöntämään pääsääntöisesti erityisryhmien asumisen tukemiseen, eikä ikääntyneille suunnattuihin rakennushankkeisiin. STEA avustaa jatkossa ikääntyneiden terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseen kohdistuvia kehittämissankkeita. Vaikka STEA ei rahoita enää ikääntyvien asuntoja, voi se kohdistaa avustuksia itsenäistä asumista ja yhteisöllisyyttä tukevaan järjestötoimintaan.

Aiemmillä RAY:n avustuksilla toteutettuja palvelutaloja on vajaakäytöllä tai jopa tyhjillään. Niiden **alkuperäinen käyttötarkoitus sitoo edelleen rakennusten käyttöä.** Omaisuutta ei saa käyttää pysyvästi muussa kuin avustuspäätöksessä määrättyssä tarkoituksessa 20 vuoden ajan eikä omaisuuden omistus- tai hallintaoikeutta saa luovuttaa toiselle, mikäli avustus on aikanaan myönnetty kiinteän omaisuuden, rakennuksen ja rakennuksessa olevan huoneiston hankintaan, rakentamiseen tai perusparannukseen. Nykyään monet näistä kohteista sijaitsevat pienillä paikkakunnilla, joissa on pulaa asumisvaihtoehdoista. Näitä kohteita voisi omistajan, STEA:n ja ARAn välisellä yhteistyöllä muokata paremmin paikkakunnan asumistarpeisiin sopiviksi.

Rahoittajista pankeilla on mahdollisuus vaikuttaa ikääntyneille tarjolla oleviin asumisratkaisuihin. Yleensä tämä tarkoittaa perinteistä lainaa, jonka asukas ottaa pankilta asunnon hankkimiseen. Asunnon omistajan on myös mahdollista vapauttaa asuntoon sidottua omaisuutta käyttöön käänteisellä asuntolainalla, jolloin hän maksaa lainasta elinaikanaan vain korkoa. Käänteinen laina ei ole vielä kovin hyvin tunnettu Suomessa, eikä sitä saa laajasti. Haasteena ovat myös pankkien toisistaan poikkeavat käytännöt. Käänteistä lainaa on tarjolla useissa Euroopan maissa, sekä Australiassa, Kanadassa ja Yhdysvalloissa.

Ulkomaisista rahoitusmalleista mielenkiintoinen on Saksassa käytössä oleva yhteisöllinen rahasto, jonka on kehittänyt Liebenaun säätiö asuntotuotantoa edistävien projektien ympärille. Rahasto on paikkaan sidottu, sillä kunta tai kaupunki luo rahaston ytimen luovuttamalla tontin rahastolle. Asuntojen rakentamisesta vastaavat rakennuttajat solmivat säätiön kanssa sopimuksen, jonka mukaisesti myös ne ohjaavat asuntojen myynnistä saatavan tulon rahastoon. Lisäksi säätiö sijoittaa omia varojaan rahastoon ja siihen voivat sijoittaa myös yksityiset henkilöt. Rahaston tuotolla katetaan korttelissa asuvien henkilöiden yhteisöllisyyttä edistävän yhteisökoordinaattorin palkka sekä korttelissa toimivan palvelukeskuksen ylläpitokustannukset.

Yksi mahdollinen rahoitusratkaisu on vakuttavuusinvestointi, ja sen toteutusmuotona tuloperusteinen rahoitussopimus (Social Impact Bond, SIB). Siinä yksityiset sijoittajat panostaisivat uusiin asumisratkaisuihin ja julkiset toimijat maksaisivat sijoitukset korkoineen takaisin, mikäli sijoituksilla on saavutettu asetetut tavoitteet. Tämä vaatii selkeiden ja monimuotoisten mittaristojen laatimista. Vaikuttavuusinvestoimisen avulla voitaisiin kehittää asumisen yhteisöllisyyttä, toimintakyvyn ylläpitoa ja hyvinvoinnin edistämistä. Vaikuttavuusinvestoinnintarkeisut voisivat vauhdittaa myös erilaisten palvelukorttelien rakentamista.

6.2 Kehittämissuosituks

Kehittämissuosituks perustuvat näkemykseen ikääntyneistä ilman tarkkaa ikärajamäärettä. He ovat kokeneet aikanaan nuorisokulttuurin ja omaksuneet omien arvojen mukaisen ja tarpeet täyttävän elämäntavan. Tämä sisältää omaehtoisen asumisen sekä aktiivisen ja osallistuvan, osaamistaan ja kokemustaan tarjoavan seniorikansalaisen. Tämän sukupolven edustajat miettivät asumisratkaisujaan hyvin itsenäisesti ja ovat valmiita tekemään itselleen sopivia päätöksiä.

Kehittämisehdotukset perustuvat oletukseen, että suuret ikäluokat toimivat suunnannäyttäjinä nuoremmille. Ikääntyneiden asumistarpeet eivät ole ikäsidonnaisia, vaan liittyvät enemmän elämäntilanteeseen, toimintakykyyn ja elinympäristöä koskeviin tarpeisiin. Näin ollen 45-vuotiaalla, juuri eronneella sinkulla ja 65-vuotiaalla leskellä voi hyvin olla samanlaisia tarpeita asumisen ja asuinympäristön suhteen. Seuraavat kehittämisehdotukset pohjautuvat selvityksen tuloksiin. Ne koskevat ikääntyneiden asumistarpeita, nykyisiä asuntoja ja uudenlaisia rahoitusratkaisuja, joilla voidaan vastata tuleviin tarpeisiin.

Tarve

1. Tulevaisuudessa tulee kehittää lisää **monipuolisia, yhteisöllisyyttä korostavia asumisratkaisuja**. Maassamme tulisi luoda uusia asumismuotoja eri ikäryhmille. Hyvänä esimerkkinä näistä ovat erilaiset palvelukortteliratkaisut, sukupolvikorttelit ja ylisukupolvisen yhteisöllisen asumisen ratkaisut. Näitä voidaan kehittää tarvepohjaisesti. Lisäksi voidaan hyödyntää maailmalta hyväksi havaittuja asumiskonsepteja ja soveltaa niitä paikallisiin olosuhteisiin. Samalla luodaan julkista keskustelua aiheesta ja voidaan edistää parhaiten toimivien ratkaisujen syntymistä. ARA on jo linjauksissaan huomionnut niin yhteisöllisyyttä korostavat kuin myös ylisukupolviset ratkaisut.
2. **Monimuotoista asumiseen liittyvää neuvontaa tulee kohdistaa ikääntyneille**. Hyväkuntoisia eläkeläisiä ja vielä työelämässä olevia on kannustettava pohtimaan asumisratkaisujaan hyvissä ajoin. Kuntiin tulee luoda asukasneuvontapisteitä, jotka tarjoavat tietoa asumisesta ja siihen liittyvistä ratkaisuista sekä antavat korjausneuvontaa yhden luukun periaatteella. Ikääntyneiden tietoisuus uustuotannosta, vuokra-asunnoista, asoasunnoista ja asumiseen liittyvistä tukimuodoista paranee neuvonnan myötä. Lisäksi asuntojen korjaustarpeet tulevat kuntien tietoon aiemmin ja asuntokannan kunto säilyy parempana, kun kiertoa on enemmän. Viranomaisten tulee pohtia tukipolitiikassaan sitä, miten asumisen neuvontaa voisi tukea julkisin varoin.
3. **Kuntien on tarpeen selvittää nykyisen asuntokannan tila, asuinaluekohtainen ikääntyneiden määrä nyt ja tulevaisuudessa, tulotaso ja varallisuus sekä asumismuoto ja suhteuttaa tieto asuntotuotannon ja asuinalueiden suunnitteluun ja kehittämiseen**. Selvityksen perusteella vaikuttaa siltä, että useimmat kunnat eivät ole riittävästi varautuneet ikääntyvien määrään ja erityisesti siihen, mitä tämä tarkoittaa asumisratkaisujen kannalta. ARAn vaatimus kuntien sitoutumisesta pitkäkestoisesti rakennushankkeisiin edellyttää niiltä entistä enemmän tietoa ikääntyneiden asumistarpeista. Tätä linjaa ARAn on syytä jatkaa.
4. **Valtion tulisi ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman päättymisen (2017) jälkeen edelleen panostaa ikääntyneiden asuinolojen parantamiseen ja asumisratkaisujen kehittämisen tukemiseen sekä ennakkoinnin ja varautumisen vahvistamiseen**. Suositeltava muoto tähän olisi jatko-ohjelma, jossa hallinnonalojen sektorirajat ylittäen etsitään monipuolisia ratkaisuja edellä mainittuihin kysymyksiin.

Asuntojen tilanne

1. **Uustuotannossa on taattava asuntotuotannon moninaisuus.** Suurin paine valtion tukemalle uustuotannolle ikääntyneille on jatkossa kaupunkien keskustoissa ja lähiöissä. Suosituin asumismuoto ikääntyneiden keskuudessa on kerrostaloasuminen. Asuntorakentamisessa ei ole tarvetta pelkälle senioriasuntokannalle, vaan kuntiin on luotava kaikille asukasryhmille sopivaa asumista. Asumista tulee keskittää entistä enemmän palvelujen lähelle sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Yhtenä esimerkkinä on asuntojen rakentaminen kauppakeskusten yhteyteen tai välittömään läheisyyteen. Tätä korostaa myös tuore palvelukortteliselvitys (ks. Verma 2017).

Australian EDQ:n toteuttamat pienet omakotitalot ovat hyvä esimerkki kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta pienemmässä taajamassa.. Pienet omakotitalot toimivat hyvin täydennysrakentamisessa tarjoten ikääntyneelle mahdollisuuden itsenäiseen asumiseen tutussa ympäristössä, mahdollisesti lasten ja lastenlasten lähellä. Hyvin suunnitellun, pienen talon rakentaminen pienelle paikkakunnalle on helpompi investointi kuin kerrostalon rakentaminen. Pieni talo on myös muuntojoustavampi yksilöllisiin tarpeisiin. Esimerkki tämäntapaisesta rakentamisesta on Karjalohjan Mummonmökkikylä. Riskinä tällaisessa rakentamisessa on, että haja-asutusalueilla ja pienissä taajamissa ei löydy asukkaita riittävän pitkäksi aikaa.

2. **Korjausrakentamista on tuettava edelleen, jotta olemassa oleva asuntokanta on jatkossakin mahdollisimman monen asukkaan käytössä.** Suuressa roolissa korjausrakentamisessa on jälkiasennushissien rakentaminen. On varmistettava, että ihmisten toimintakyky ylläpitävät ja edistävät ratkaisut otetaan laajasti huomioon (esim. esteettömyys, turvallisuus, asuntojen muuntojoustavuus ja teknologiset ratkaisut). **Korjausrakentamisen tuki on valtion toiminnan keskiössä varsinkin niillä alueilla, joissa ARAn vuokra-asuntoja on paljon tyhjillään.** Monissa keskisuurissa kaupungeissa (esimerkiksi Kemi, Mikkeli, Rovaniemi ja Salo) ikääntyneiden määrä on jatkossa suuri, mutta valtion tukemalle uustuotannolle on pienempi tarve kuin eniten kasvavilla kaupunkiseuduilla tai joissakin maakuntakeskusten taajamissa.

3. **Kaavoituksen avulla on suunnattava uutta asuntotuotantoa entistä monipuolisempaan suuntaan.** Hyvänä esimerkkinä tästä ovat monisukupolvista asumista tukevat ratkaisut. On huolehdittava, että kaavoituksessa huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus laajemmin kuin yksittäisen rakennuksen kannalta. Tämä tarkoittaa esimerkiksi pääsyä puistoihin ja palveluihin ja tukee niin lapsiperheitä, ikääntyviä kuin muitakin asukasryhmiä. Näin asuminen linkittyy paremmin maankäytön, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen ratkaisuihin (laajempi MALPE-viitekehys).

4. **Täydennysrakentamista on lisättävä.** Täydennysrakentaminen (esimerkiksi kerrosten lisääminen) on hyvä keino kalliiden putki- ja julkisivuremonttien rahoittamiseen. Täydennysrakentamisen tulisi samalla parantaa rakennuksen teknisiä ratkaisuja (digitaalisuus). Nämä ratkaisut tukevat myös ikääntyneiden asumista nykyisessä vuokratilakannassa sekä palveluiden lähellä.
5. **Asoasuntoja tulee rakentaa paikkakunnille, joissa asuntopula ja tarve on suuri ja väestömäärä riittävä.** Ikääntyneille suunnatuista asoasunnoista on hyviä kokemuksia esimerkiksi Jyväskylästä. Ne ovat monelle asuntonsa myyväälle ikääntyneelle sopiva ratkaisu muuttaa uuteen ja esteettömään asuntoon lähelle palveluja. Valtion näkökulmasta asorakentamiseen liittyy hyvin monenlaisia riskejä. Ennen tukipäätöksiä tulee olla kattavasti tietoa siitä, että asunnoille on riittävästi kysyntää useiksi kymmeniksi vuosiksi eteenpäin. Lisäksi asoasunnotkin tulisi suunnitella ja rakentaa siten, että ne tukevat monisukupolvisen asumisen logiikkaa.

Rahoitus- ja muut ratkaisut

1. **ARAN tulee entisestään lisätä yhteistyötä kuntien ja muiden tuen hakijoiden kanssa ikääntyneiden asumisratkaisujen kehittämisessä.** ARAlla on suhteellisen hyvin toimivat käytännöt hakemusten käsittelyyn ja tukimuodot ovat monipuolisia. Haasteina tällä hetkellä ovat erityisesti paikkakunnat, joissa on paljon tyhjillään olevia vuokra-asuntoja. Monilla näistä paikkakunnista ikääntyvän väestön osuus tulee kasvamaan. Mikäli kunnat eivät kiinnitä huomiota ikääntyneiden asumiseen, vaarana on, että heille ei riittävästi kehitetä vaihtoehtoja. ARA voisi jatkossa olla tiiviimmin tukemassa maakuntia ja kuntia kehittämään ikääntyneiden asumista ja asumisvaihtoehtoja.
2. **STEA voisi luoda ikääntyvien asumiseen suunnatun ohjelman, jossa innovoidaan itsenäistä asumista ja yhteisöllisyyttä tukevaa toimintaa.** Ohjelmamuotoinen rahoitus vauhdittaisi osaltaan sitä, että yleishyödylliset toimijat hakisivat aktiivisemmin rahoitusta myös uudenlaisten asumisratkaisujen suunnitteluun ja asumista tukevaan toimintaan.
3. **STEAn ja ARAn on lisättävä käytännön yhteistyötä.** Tämä tarkoittaa sitä, että kun STEA on lopettanut ikääntyneiden asumisen investointiavustukset, pitäisi luoda uudenlaisia rahoitusmalleja, mitkä aidosti kannustavat yleishyödyllisiä toimijoita rakentamaan erilaisia asumismuotoja useiden eri asukasryhmien (mukaan lukien ikääntyneet) tarpeisiin. Yhteistyössä on myös pohdittava RAY:n tukeman, mutta nyt vajaakäytössä tai tyhjillään olevan rakennuskannan tulevaa käyttöä ikääntyneiden asumista palvelevaksi, silloin kun se on realistisesti

mahdollista. Näistä esimerkkeinä ovat vajaakäytöllä toimivat palvelutalot ja veljeskodit. Näissä tapauksissa STEA voisi rahoittaa yhteisöllistä toimintaa ja ARA korjausrakentamiseen liittyviä kustannuksia.

4. **Tiedottamista käänteisestä asuntolainasta on lisättävä.** Käänteinen asuntolaina on tällä hetkellä yksi ratkaisu hyvillä paikoilla omistusasunnoissa asuville ikääntyneille. Pankkien ohjeistukset ja lainojen sisällöt eroavat kuitenkin toisistaan, joten ikääntyvät tarvitsevat lisää tietoa lainan ehdoista.
5. **Ikääntyneiden muuttamista tulisi tukea verohelpotuksin.** Ikääntyneiden verotusta voisi helpottaa poistamalla kertaluontoisesti varainsiirtovero, kun ikääntyneet muuttavat perheasunnosta pienempään. Tämä voisi edistää asuntojen vaihtoa toiseen.
6. **Vaikuttavuusinvestoinnin käytäntöjen tuomista myös asuntojen uustuotantoon ja korjausrakentamiseen tulee kehittää.** Valtio, kunnat ja tulevaisuudessa mahdollisesti maakunnat voisivat hyödyntää yksityistä sijoituspääomaa ja erilaisia kumppanitoimijoita (säätiöt, yhdistykset, asumisoikeusyhteisöt) uudenlaisten asumisratkaisujen vauhdittamisessa. Oikeanlaisilla asumisratkaisuilla voidaan pidentää ikääntyneiden kotona asumista, kehittää yhteisöllisiä asumismuotoja ja edistää ikääntyneiden hyvinvointia. Vaikuttavuusinvestointi voisi toimia myös palvelukortteilla rakennettaessa tai veljeskotien toimintaa uudistettaessa. Ikääntyneiden asumisessa vaikuttavuusinvestoinnin käytännön toteutus vaatii tietoa mahdollisuuksista ja riskeistä.
7. **Valtion tulee kannustaa uudenlaisten monirahoitusmallien syntymistä monisukupolvisen asumisen sektorille.** Monisukupolvisen asumisen hyvänä käytäntönä on Liebenaun säätiön malli Saksasta. Siinä kunnat ovat vahvasti olleet mukana yhdessä säätiön, rakentajien ja yksityisten sijoittajien kanssa luomassa asumisyhteisöjen toimintaa. Maassamme voisi kokeilla samanlaista mallia valtion tukemana houkuttelemalla mukaan vakavaraisia säätiöitä ja yhteiskuntavastuusta kiinnostuneita sijoittajia sekä muita tahoja.

LÄHTEET

- Alastalo, H., Vainio S. & Sarivaara S. (2017) Vanhuspalvelujen tila 2016. Vanhuspalvelujen tila maakunnissa ja koko maassa kuntakyselyn valossa. Terveysten ja hyvinvoinnin laitos.
- Alvesson, M. & Kärreman D. (2000) Varieties of discourse: On the study of organizations through discourse analysis. *Human Relations*, 53(9), pp. 1125-1149.
- Anderzhon, J. W., Hughes, D., Judd, S., Kiyota, E. & Wijntjes, M. (2012). Design for aging: International case studies of building and program. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons.
- ARA. (2017). Asuntomarkkinakatsaus 1/2017. <http://www.ara.fi/download/noname/%7B7F2F867B-EB2D-42D8-AC09-9560F689D4C5%7D/126953>.
- Aro, T. (2016) Timo Aron haastattelu Helsingin Sanomissa 10.1.2017.
- Forsström-Tuominen H. (2016) Asunto-Osuuskunta – Uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli. PTT raportti 254.
- Government of Western Australia Housing Authority, 2017. <http://www.housing.wa.gov.au/housingoptions/rentaloptions/publichousing/Pages/default.aspx>.
- Helminen, V., Vesälä, S., Rehunen, A., Strandell, A. & Reimi, P. (2017) Ikääntyneiden asuinpaikat nyt ja tulevaisuudessa. Suomen ympäristökeskuksen raportteja. (Tulossa.)
- Homes & Communities Agency (2009). HAPPI Housing our Ageing Population: Panel for Innovation, Study Visit 6 -report. https://udc.homesandcommunities.co.uk/sites/default/files/happi_trip_6_report_final.pdf.
- JCHS: Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2016). Projections & Implications For Housing A Growing Population: Older households 2015-2035. Cambridge, MA.
- Kaya, N., Webb, J.D. & Miller, N.G. (2005). Adjustment to Congregate Living Environments: Older Adults and Privacy Regulation. *Journal of Interior Design*. 31(1).
- Jolanki, O. & Kröger, T. (2015). Onko vara valita? Vanhojen ihmisten uudet asumisvaihtoehdot. Artikkeliteoksessa Häkli, J., Vilko, R. & Vähäkylä, L. (toim.) (2015). Kaikki kotona? Asumisen uudet tuulet. Gaudeamus.
- Jolanki, O., Leinonen, E., Rajaniemi, J., Rappe, E., Räsänen, T., Teittinen O. & Topo P. (2017). Asumisen yhteisöllisyys ja hyvä vanhuus. Valtioneuvoston selvitys ja tutkimustoiminta. Raportteja 47/2017.
- Juhila K. & Kröger T. (toim) (2016). Siirtymät ja valinnat asumispoluilla. SoPhi 133: Jyväskylä.
- Junto, A. (2007) Suomalaisten asumisvaihtoehdot ja mahdollisuudet. Ympäristöministeriö, Tilastokeskus: Helsinki.
- Junto, A. (2008) Asumisen muutos ja tulevaisuus. Rakennetarkastelu. Erilaistuva asuminen, osaprojekti I. Suomen ympäristö 33/2008. Ympäristöministeriö: Helsinki.
- Koskinen, S., Hakapää, L., Maranen, P. & Piekkari, J. (2007) Kolmasikäisten elämää pohjoisissa kaupungeissa. Kaupunki Elvi-hankkeen tutkimustuloksia. Lapin yliopisto: Rovaniemi.
- Labit, A., & Dubost, N. (2016). Housing and ageing in france and germany: The intergenerational solution. *Housing, Care and Support*, 19(2), 45-54. doi:10.1108/HCS-08-2016-0007
- Laslett, P. (1996) A Fresh Map of Life. The Emergence of the Third Age. MacMillan: London.
- Laurinkari, J., Poutanen, V-M, Saarinen, A. & Laukkanen, T. (2005) Senioritalo ikääntyneen asumisvaihtoehtona. Kysely- ja haastattelututkimus Joensuussa, Kuopiossa ja Tampereella vuonna 2005. Suomen ympäristö 815. Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Linden, J. (2017) ARA:n näkökulmia valtion tuesta ikääntyneiden asumiseen tulevaisuudessa. Esitelmä Ram-boll-tapaamisissa 10.4.2017, Lahti.
- Mee, K.J. (2010). 'Any Place to Raise Children Is a Good Place': Children, Housing and Neighbourhoods in Inner Newcastle, Australia. *Children's Geographies*. 8(2).
- Oakcreek (2016). Oakcreek community website. <https://www.oakcreekstillwater.com/>.
- Pedersen, M. (2015). Senior Co-Housing Communities in Denmark. *Journal of Housing for the Elderly*, 29(1-2), 126-145.
- Queensland Government (2017). <https://www.dilgp.qld.gov.au/infrastructure/ageing-in-place-pilot-project.html>
- Selvitysraportti. (2017). Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli. Huhtikuu 2017.
- Semenza, J. C., & March, T. L. (2009). An Urban Community-Based Intervention to Advance Social Interactions. *Environment and Behavior*, 41(1),
- Sung, S. J. (2016). Reconnect Generations: Intergenerational Housing (Doctoral dissertation). University of Washington.
- Taipale, M-L. (2016). Veljeskotikysely. Valtiokonttori.
- The Guardian. (2014). <https://www.theguardian.com/world/2014/may/02/germany-multigeneration-house-solve-problems-britain>
- Tilastokeskus. (2015). Väestöennuste 2015. Julkaistu 30.10. 2016.
- Tyvimaa, T. (2010). Developing and Investing in Senior Houses in Finland – Seniors' Preferences and Investors' Insights. Julkaisu 939. Tampereen teknillinen yliopisto: Tampere.
- Verma, I. (toim.) (2017) Palvelukortteli. Konseptin kuvaus ja soveltaminen erilaisiin taajamiin. Ympäristöministeriön raportteja 3/2017.
- Ympäristöministeriö. (2012). Avustukset erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi. Ympäristöministeriö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.
- Ympäristöministeriö. (2017). Älyteknologiaratkaisut ikääntyneiden kotona asumisen tukena. Ympäristöministeriön raportteja 7/2017.

LIITTEET

Liite 1. Selvityksessä haastatellut henkilöt

Ari Juhanila, Lahden kaupunki, asuntoasiainpäällikkö, 24.1.2017
 Mari Randell, Helsingin kaupunki, asunto-ohjelmapäällikkö, 11.1.2017
 Timo Mantila, Lakea Oy, toimitusjohtaja, 16.1.2017
 Jonas Nylén, Vaasan kaupunki, asuntopäällikkö, 11.1.2017
 Jukka Kokkinen, Oulun kaupunki, asuntotoimenpäällikkö, 12.1.2017
 Mervi Takala, Kouvolan kaupunki, asiakuuspäällikkö ikääntyneiden palveluissa, 13.1.2017
 Katri Hiltunen, Kuopion kaupunki, asuntotoimen johtaja, 4.1.2017
 Tauno Vesterinen, Inarin vuokra-asunnot Oy, toimitusjohtaja, 3.1.2017
 Kimmo Rönkä, Settlementiasunnot ry, toimitusjohtaja, 23.12.2016
 Auli Heinävä, Tampereen kaupunki, asuntopäällikkö, 7.2.2017
 Eeva Päivärinta, TampereSenior-ohjelma, ohjelmajohtaja, 7.2.2017
 Päivi Moisio, Ikäystävällinen Hervannan palvelualue -projekti, projektipäällikkö, 7.2.2017
 Kirsi Nurmio, Vanhusneuvosto, Tampere, esittelijäsihteeri, 7.2.2017
 Anne-Mari Salonen, Tampereen kaupunki, erikoissuunnittelija, 7.2.2017
 Arja Ojala, sosiaalineuvos, Tampereen vanhusneuvoston pj., 7.2.2017
 Anna Haverinen, Oulun kaupunki, vanhustyönjohtaja, 19.1.2017
 Anne Suojoki, YIT Oyj, hankekehityspäällikkö, 13.1.2017
 Pirjo Pernu, YIT Oyj, yksikönpäällikkö, 17.1.2017
 Päivi Luna, Finanssialan keskusliitto, kehityspäällikkö, 12.1.2017
 Sami Vallinkoski, Hypoteekkiyhdistys, pankinjohtaja, 11.1.2017
 Satu Helin, Vanhustyön keskusliitto, toiminnanjohtaja, 26.1.2017
 Mailis Salmi, Vanhustyön keskusliitto, järjestöjohtaja, 26.1.2017
 Jukka Laakso, Vanhustyön keskusliitto, korjausneuvonnan päällikkö, 26.1.2017
 Sari Sistonen, Kuntarahoitus, osastopäällikkö, 19.1.2017
 Päivi Huttunen, Ässä-keskus, kehittämispäällikkö, 13.1.2017
 Päivi Kyyrö, Kristillinen eläkeliitto ry, 26.1.2017
 Armi Liinamaa, valtiovarainministeriö, neuvotteleva virkamies, 29.3.2017
 Hilppa Tervonen, STEA, valmistelupäällikkö, 24.2.2017
 Arto Pohjamo, STEA, tarkastaja, 24.2.2017
 Marja Soikkeli, STEA, asiantuntijainsinööri, 24.2.2017
 Hannu Partanen, Eläkeläiset ry, toiminnanjohtaja, 20.1.2017
 Virpi Dufva, Valli ry, toiminnanjohtaja, 18.1.2017
 Anssi Kemppi, Eläkeliitto ry, toiminnanjohtaja, 23.1.2017
 Timo Kokko, Eläkkeensaajien keskusliitto ry, toiminnanjohtaja, 15.2.2017
 Matti Hellsten, Eläkkeensaajien keskusliitto ry, hallituksen puheenjohtaja, 15.2.2017

Tarja Pajunen, Eläkkeensaajien keskusliitto ry, sosiaalipoliittinen asiantuntija, 15.2.2017
Margit Granberg, Eläkkeensaajien keskusliitto ry, projektipäällikkö, 15.2.2017.
Birgitta Kuittinen, Eläkkeensaajien keskusliitto ry, johdon assistentti, 15.2.2017
Anne Rätty, Jaso ry, asukastoiminnan ohjaaja, 2.3.2017
Olavi Niemi, Jaso ry, hallituksen puheenjohtaja, 2.3.2017
Mikko Heikkilä, Jaso ry, asukasaktiivi, 2.3.2017
Seppo Ylinen, Keski-Suomen Jaso-asunnot Oy, toimitusjohtaja, 2.3.2017
Andrew Sly, EDQ, rakennuttajajohtaja, 2.3.2017
Jarmo Linden, ARA, johtaja, 10.4.2017
Saara Nyyssölä, ARA, erityisasiantuntija, 10.4.2017
Hanna Koskela, ARA, yksikön päällikkö, 10.4.2017
Sampo Vallius, ARA, kehittämisspäällikkö, 10.4.2017
Anu Gentz, ympäristöministeriö, hallitussihteeri, 11.4.2017
Ville Koponen, ympäristöministeriö, hallitussihteeri, 11.4.2017
Raija Hynynen, ympäristöministeriö, asuntoneuvos, 11.4.2017
Marja-Liisa Taipale, veljeskotien selvityksen tekijä, 19.4.2017

Liite 2. Työpajoihin osallistuneet henkilöt

Espoo 5.4.2017

Antero Krekola, Tarkastuslautakunnan jäsen

Markku Markkula, Aalto yliopisto, EU:n alueiden komitean puheenjohtaja

Janne Tähtikunnas, Teräsrakenneyhdistys ry, rakennuslautakunnan puheenjohtaja

Irene Valo, Espoon Eläkekotisäätiö, palvelutoimen johtaja

Tarja Mulari, Espoon Eläkekotisäätiö, palveluohjaaja

Hyvinkää 28.3.2017

Marjut Lehtinen, Hyvinkään kaupunki, Koti-, asumis- ja sairaalapalveluiden päällikkö

Aarno Jalonen, Hyvinkään eläkeläistuki ry

Annika Kokko, Hyvinkään kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Timo Kuiri, Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy, toiminnanjohtaja

Kaisa Lantto, Hyvinkään eläkkeensaajat ry, puheenjohtaja

Hilkka Häkkinen, Hyvinkään vanhusneuvosto, puheenjohtaja

Lohja 28.3.2017

Tuula Suominen, Lohjan kaupunki, palvelualuejohtaja

Satu Meriläinen-Porras, Lohjan kaupunki, asiakkuuspäällikkö

Taru Rahkama, Lohjan kaupunki, asiakkuuspäällikkö

Hannele Patjas, Lohjan kaupunki, ylihoitaja

Riku Korhonen, Lohjan kaupunki, maankäyttöinsinööri

Marja-Liisa Karjalainen, Lohjan kaupunki, palveluohjauksen päällikkö

Juha Anttila, Lohjan kaupunki, asemakaava-arkkitehti

Veli Haukka, Lohjan Vuokra-asunnot Oy, toimitusjohtaja

Paula Nordström, Senioritalo Linnaistenhovi, toiminnanjohtaja

Elise Murre-Öhman, Lohjan vanhusneuvosto

Heli Hassinen, Lohjan vuokra-asunnot Oy, asumisneuvoja

Eila Sundell, Apuomena ry, vapaaehtoistoiminnan vastaava

Tarja Ovaskainen, Lohjan kaupunki, sosiaaliohjaaja

Gode Lahtinen, Svenska föreningen i Lojo r.f, sihteeri

Riitta Hongisto, Parhaat Vuodet ry, hallituksen pj.

Sirkka Kinnunen, Lohjan kaupunki, kotihoidon päällikkö

Tampere 24.3.2017

Minna Kelola, Tampereen kaupunki

Riitta Ollila, kaupunginvaltuutettu, Kotipirtti ry

Eeva Päiväranta, Tampereen kaupunki, Tampereen Senior-ohjelman johtaja

Harri Tuhkasaari, Tampereen Kaupunkilähetys ry / Peurankalliokeskus, palveluohjaaja
Ossi Aho, Tampereen vanhusneuvosto
Auli Heinävä, Tampereen kaupunki, asunto- ja kehityspäällikkö
Arja A. Ojala, Tampereen kaupungin vanhusneuvosto puheenjohtaja
Anne-Mari Salonen, Tampereen kaupunki, erikoissuunnittelija
Marja Halme, Epävirallinen verkosto Entiset nuoret, Tampere
Päivi Moisio, Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry, hankepäällikkö
Eeva Heino, Yhteistoiminnallisen asumisen kannatusyhdistys Pilari ry
Juha Salonen, Tampereen vanhusneuvosto

Liite 3. Kuntien vanhusneuvostoille suunnatun kyselyn runko

Taustatiedot

1. Edustamanne kunnan 60 vuotta täyttäneiden asukkaiden määrä
 - alle 500
 - 500-3 000
 - 3000-10 000
 - 10-50 000
 - yli 50 000
2. Missä maakunnassa kuntanne sijaitsee?
3. Miten hyvin tunnette ikääntyneitä koskevia asumisen vaihtoehtoja?
 - Huonosti
 - Kohtalaisesti
 - Hyvin
4. Kuinka usein vuodessa käsittelette ikääntyneiden asumisratkaisuihin liittyviä asioita vanhusneuvoston kokouksissa?
 - Ei milloinkaan
 - Joskus
 - 1-3 kokouksessa vuodessa
 - Joka kokouksessa

Ikääntyneiden asumistarpeet

5. Arvioikaa seuraavia väittämiä asteikolla 1-5 (1=täysin eri mieltä, 5=täysin samaa mieltä).
 - Kunnassamme on tällä hetkellä tarpeeksi ikääntyneille suunnattuja asuntoja
 - Kunnassamme on ikääntyneille riittävästi tarjolla erilaisia asumisvaihtoehtoja (omistusasuntoja, vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja)
 - Kuntamme erityisesti ikääntyneille tarkoitetut asunnot ovat hyviä laadultaan (HUOM. tämä kysymys ei sisällä palveluasumista vaan kaikki muut ikääntyneille tarkoitetut asumisratkaisut)
6. Mikäli haluatte, voitte kommentoida edellisiä vastauksianne.
7. Kunnassamme on tällä hetkellä meneillään ikääntyneille suunnattujen asuntojen rakentamishankkeita (pois lukien palveluasuminen).
 - Kyllä
 - Ei
 - En osaa sanoa

8. Mikäli vastasit edelliseen kysymykseen kyllä, vastatkaa millaisia asuntoja kuntaanne ollaan rakentamassa ikääntyneille ihmisille. Voitte valita useamman vaihtoehdon.

- Omistusasuntoja
- Vuokra-asuntoja
- Asumisoikeusasuntoja
- Jotain muuta, mitä?

9. Mikäli vastasitte kysymykseen 7 ei, kuvailkaa, mistä johtuu ettei kunnassanne ole meneillään ikääntyneille suunnattujen asuntojen rakennushankkeita.

10. Kunnassamme on muutettu/ollaan muuttamassa nykyisiä kunnan vuokrataloja tai vuokra-asuntoja enemmän ikäihmisten tarpeisiin sopiviksi.

- Kyllä: Kuvailkaa sitä miksi näin ollaan tekemässä ja millaisia muutoksia aiotaan tehdä
- Ei: Kuvailkaa mistä johtuu, ettei kunnassanne ole muutettu/olla muuttamassa nykyisiä kunnan vuokrataloja tai vuokra-asuntoja

11. Arvioikaa asteikolla 1-5, mitkä ikääntyneiden ryhmät kunnassanne erityisesti tarvitsevat uusia asuntoja/asumisratkaisuja (1= ei tarvitse lainkaan, 5= tarvitsee erittäin paljon).

- Yksin asuvat ikääntyvät
- Ikääntyneet pariskunnat
- Liikkumisesteiset
- Taajama-alueen ulkopuolella asuvat ikääntyvät
- Omaishoitajaperheet
- Pienituloiset ikääntyneet

12. Mikäli haluatte, voitte täsmentää edellistä vastaustanne.

13. Arvioikaa asteikolla 1-5, mitkä ovat kuntanne ikäihmisille asumisratkaisujen kannalta tärkeitä (1=ei lainkaan tärkeä, 5=erittäin tärkeä).

- Esteettömyys
- Kohtuullinen hinta/vuokra
- Julkisten palvelujen läheisyys (esim. terveysasema, julkinen liikenne)
- Kaupallisten palvelujen läheisyys (esim. kaupat, apteekki, ravintolat)
- Harrastusmahdollisuuksien läheisyys (uimahalli, kuntosali, kulttuuriharrastukset)
- Mahdollisuus tavata toisia ikäihmisiä
- Mahdollisuus osallistua eläkeläis-, sosiaali- ja terveysjärjestöjen tai muiden järjestöjen toimintaan

14. Mikäli haluatte, voitte täsmentää edellistä vastaustanne.

Valtion tuki ja rahoitus ikääntyneiden asumisratkaisuihin

15. Mille kohderyhmille kunnassanne tarvittaisiin valtion tukemia asumisratkaisuja (voit valita useamman vaihtoehdon)?

- Liikkumis- ja toimimisesteiset ikääntyneet
- Taajama-alueen ulkopuolella asuvat ikääntyneet
- Pienituloiset, epäsopivissa asunnoissa asuvat ikääntyneet
- Jotkut muut, ketkä?

16. Mikäli haluatte, voitte täsmentää edellistä vastaustanne

17. Millaisia valtion tukemia ikääntyneiden asumismuotoja kunnassanne tarvitaan ja mikä verran?

18. Mikä on kuntanne Ara-asuntokannan korjausten tarve, jotta asunnoista saataisiin esteettömiä ja yhteisöllisiä taloja ja asuntoja ikääntyneiden käyttöön?

19. Tarvitaanko kunnassanne seuraavan viiden vuoden aikana ikääntyneille suunnattuja ARA-vuokrataloja?

- 1-5 kpl
- 6-10 kpl
- yli 10 kpl
- Kunnassamme ei tarvita ikääntyneille suunnattuja ARA-vuokrataloja seuraavan viiden vuoden aikana.

20. Miten valtion tuen ehtoja tulisi lähivuosina mielestänne muuttaa, jotta kuntanne ikääntyneiden asumiseen saataisiin tarpeellisia uudenlaisia ratkaisuja? Millaiseen asumiseen uudenlaisia ratkaisuja tarvitaan?

Enkät om äldres boendebehov och statligt understödda boendelösningar

Bakgrundsinformation

1. Antalet invånare som har fyllt 60 år i er kommun.
 - Under 500
 - 500–3 000
 - 3 000–10 000
 - 10 000–50 000
 - Över 50 000
2. I vilket landskap ligger er kommun?
3. Hur väl känner ni till de boendialternativ som finns för äldre?
 - Dåligt
 - Någorlunda
 - Väl
4. Hur ofta behandlar äldrerådet på sina möten frågor som rör boendelösningar för äldre (på årsnivå)?
 - Aldrig
 - Ibland
 - På 1–3 möten per år
 - På varje möte

Äldres behov i fråga om boende

5. Bedöm följande påståenden på skalan 1–5 (1 = helt av annan åsikt, 5 = helt av samma åsikt, samt alternativet Kan inte säga).
 - Vår kommun har för närvarande tillräckligt med bostäder för äldre personer
 - Vår kommun har ett tillräckligt utbud av olika bostadsalternativ för äldre (ägarbostäder, hyresbostäder, bostadsrättsbostäder)
 - De bostäder som framför allt är avsedda för äldre personer i kommunen håller hög klass (OBS! Detta inbegriper inte serviceboende, däremot alla andra boendelösningar som är avsedda för äldre.)
6. Om ni vill kan ni kommentera ovanstående svar.
7. I vår kommun pågår för närvarande projekt för byggande av bostäder som är avsedda för äldre (bortsett från serviceboende)
 - Ja
 - Nej
 - Kan inte säga

8. Om du svarade ja på föregående fråga, beskriv hurdana bostäder för äldre som byggs i er kommun (alla alternativ kan kryssas för)

- Ägarbostäder
- Hyresbostäder
- Bostadsrättsbostäder
- Något annat, vad?

9. Om du svarade nej på fråga nr 7, ange varför det inte pågår några byggprojekt för byggande av bostäder för äldre i er kommun.

10. 10. Vår kommun har byggt om/håller på att bygga om befintliga kommunala hyreshus eller hyresbostäder så att de bättre motsvarar de äldres behov.

- Ja: Ange varför detta görs och på vilket sätt ändringarna genomförs
- Nej: Ange varför er kommun inte har byggt om/avser bygga om befintliga kommunala hyreshus eller hyresbostäder

11. Vilka grupper av äldre personer i er kommun behöver framför allt nya bostäder/boendelösningar? Bedöm följande grupper på skalan 1–5 (1 = inget behov, 5 = väldigt stort behov).

- Äldre som bor ensamma
- Äldre par
- Äldre med nedsatt rörelseförmåga
- Äldre som bor utanför tätortsområden
- Familjer där någon får närståendevård
- Äldre med små inkomster

12. Om ni vill kan ni precisera svaret.

13. Vilka egenskaper är viktiga med tanke på de boendelösningar som erbjuds äldre personer i er kommun? Bedöm följande egenskaper på skalan 1–5 (1 = inte viktigt alls, 5 = mycket viktigt).

- Tillgänglighet
- Skäligt pris/skälig hyra
- Närhet till offentlig service (t.ex. hälsostation, kollektivtrafik)
- Närhet till kommersiella tjänster (t.ex. butiker, apotek, restauranger)
- Närhet till fritidsaktiviteter (simhall, gym, kultur)
- Möjlighet att träffa andra äldre
- Möjlighet att delta i pensionärsföreningars, social- och hälsoorganisationers eller andra organisationers verksamhet

14. Om ni vill kan ni precisera svaret.

Statligt stöd och statlig finansiering av boendelösningar för äldre

15. För vilka målgrupper behöver er kommun statligt understödda boendelösningar (du kan välja flera)?

- Äldre med nedsatt rörelse- eller funktionsförmåga
- Äldre som bor utanför tätortsområden
- Äldre som har små inkomster och bor i oändamålsenliga bostäder
- Andra, vilka?

16. Om ni vill kan ni precisera svaret:

17. Hurdana statligt understödda boendeformer för äldre behövs i er kommun, och i vilken omfattning?

18. Vilket behov finns det av att reparera ARA-bostadsbeståndet i er kommun så att bostäderna tillgänglighetsanpassas och så att äldre erbjuds hus och bostäder som stärker samhörigheten och gemenskapen?

19. Har er kommun under de kommande fem åren behov av ARA-hyreshus för äldre?

- Ja
- 1–5 st.
- 5–10 st.
- Över 10 st.
- Nej

20. Hur anser ni att villkoren för statligt stöd bör ändras för att man ska kunna ta fram nya behövliga lösningar för äldre i er kommun? Vilket slags boende kräver nya lösningar?

Liite 4. Haastattelurunko

A. Ikääntyneiden asumistarpeet

1. Millaisia asumistarpeita ja toiveita ikääntyneillä tällä hetkellä on?
 - kuvaile hieman ikäryhmien mukaan
 - kuvaile hieman tulotason mukaan
2. Miten suomalaisessa/alueenne asumispoliittisissa toimenpiteissä on otettu ikääntyneiden asumistarpeet huomioon suunniteltaessa tulevaisuuden kaavoitusta ja rakentamissuunnitelmia?
3. Mitkä ikääntyneiden ryhmät tarvitsevat valtion tukemia asumisratkaisuja? Miksi? Millaisia?

B. Uustuotanto, valtion tukema tuotanto ja korjausrakentaminen

1. Millainen tarjonta tällä hetkellä on ikääntyneille suunnatun asumisen uustuotannossa valtakunnallisesti/alueellanne?
2. Millaisia valtion tukemia ikääntyneiden asumismuotoja valtakunnallisesti /alueellanne tarvitaan?
3. Mikä on ARA-asuntokannan korjausten tarve, jotta saadaan esteettömiä ja yhteisöllisiä vuokra-asuntoja ikääntyneiden käyttöön?
4. Mikä on uusien ikääntyneiden ARA-vuokralojen tarve?
5. Millainen on yhteisöllisten ASO-senioritalojen uustuotannon tilanne ja rakentamisen tuen tarve (minne ja minkälaisin ehdoin)?
6. Miten asuntovarallisuutta voisi hyödyntää ikääntyvien kotona asumisen tukemisessa? Miten nämä toimenpiteet tulisi rahoittaa (esim. käänteinen laina)?

C. Muut asumismuodot

1. Voisiko osaomistusasuminen olla toimiva ratkaisu ikääntyneille? Miten se tulisi toteuttaa?
2. Voisiko asunto-osuuskuntaratkaisut olla tulevaisuudessa yksi vastaus ikääntyvien asumisratkaisuihin? Millaisena toteutettuna?
3. Voisivatko olemassa olevat osuustoiminnalliset organisaatiot (esim. OP, SOK ja LÄhiTapiola) olla mukana ikääntyneiden asumisratkaisujen muotoilussa? Millä tavoin?

Kunnille suunnatut kysymykset

1. Miten valtion tuki parhaiten edistäisi kuntanne ikääntyneiden asumisratkaisujen kehittämistä?
2. Millaisessa muodossa?

Palvelujen tarjoajille ja rakennusliikkeille suunnatut kysymykset

1. Miten paljon olette panostamassa lähivuosina ikääntyneiden asumisratkaisujen uustuotantoon?
2. Millaisia ratkaisuja ja millä alueilla on suunnitteilla?

Muu palaute / kommentit haastattelijalle

Väestön nopea ikääntyminen ja ikärakenteen muutokset näkyvät paikallistasolla ja erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla. Tulevaisuudessa ikääntyneet hakeutuvat yhä enemmän taajamiin palvelujen läheisyyteen. Ikääntynyt väestö on myös hyvin heterogeeninen joukko ja tämä näkyy asumisratkaisujen valinnassa.

Selvityksessä kuvataan ikääntyneiden asumistarpeita, asumisratkaisuja sekä arvioidaan rahoitusta ja hallintamuotoja etenkin valtion tuen kannalta. Sille on tarvetta ikääntyneiden asumisessa niin uudis- kuin korjausrakentamisessa myös tulevaisuudessa.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

ISBN 978-952-11-4709-8 (nid.)
ISBN 978-952-11-4710-4 (PDF)
ISSN 1796-1696 (pain.)
ISSN 1796-170X (verkkok.)